

---

# RAKENNUSJÄRJESTYS MUUTTUVASSA YHTEISKUNNASSA

Rakennustarkastajan näkökulma



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö

Rakennustekniikka

Visamäki, kevät 2017

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Tapio Tonteri". The signature is fluid and cursive.

Tapio Tonteri

A solid grey rectangular block located at the bottom center of the page.

## VISAMÄKI

Rakennustekniikan koulutusohjelman

Rakennetekniikka

---

<b>Tekijä</b>	Tapio Tonteri	<b>Vuosi</b> 2017
<b>Työn nimi</b>	Rakennusjärjestys muuttuvassa yhteiskunnassa	
<b>Työn ohjaaja</b>	Hannu Fagerlund	

---

## TIIVISTELMÄ

Jokaisessa Suomen kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen laatii käytännössä rakennustarkastaja ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Olen toiminut rakennustarkastajana 28 vuotta ja havainnut rakennusjärjestykseen liittyviä ongelmia, joita selvitän tässä opinnäytetyössä.

Nuo ongelmat liittyvät rakennusjärjestyksen laadintaan, sen hyväksymisprosessiin ja rakennusjärjestyksen käyttämiseen säädöksenä rakennustarkastajan työssä. Päättötyön tarkoituksena on tuoda esille havaittuja ongelmia ja saada ne ratkaistua.

Rakennusjärjestyksen asema on verrattavissa lakiin, asetuksiin ja määräyksiin. Sen pohjalta myönnetään lupia, otetaan vastaan toimenpideilmoituksia ja valvotaan rakennuksia ja rakennettua ympäristöä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajille kohtuuttomia. Määräysten tulisi olla myös kuntien välillä tasapuolisia.

Olen käyttänyt opinnäytetyössä apuna korkeimman hallinto-oikeuden ennakotapauksia sekä maankäyttö- ja rakennuslain tulkintoja. Oikeuskäytännöstä tehdystä kirjallisuudesta ja omasta kokemuksesta on suuri apu.

Kehitysehdotuksena ympäristöministeriö voisi pohtia oikeustapausten pohjalta yhtenäisiä soveltamisohjeita kunnille. Korkeimman hallinto-oikeuden tulisi pohtia ajatusta, että jos havaitaan rakennusjärjestys lainvastaiseksi, se pitäisi sanktioida. Jos lainvastainen rakennusjärjestyksen määräys koskee useita kuntia, pitäisi sanktio ulottaa myös näihin kuntiin.

**Avainsanat** Rakennusjärjestys, rakennusvalvonta, oikeusnormit, soveltaminen

**Sivut** 25 s. + liitteet 27 s.

Visamäki  
Construction engineering  
Structural engineering

---

<b>Author</b>	Tapio Tonteri	<b>Year</b> 2017
<b>Subject of Bachelor's thesis</b>	Building code in a changing society	

---

ABSTRACT

Every Finnish municipality must have building code. In practice, the building code shall draw up a building inspector and approved by the City Council. I have worked as a building inspector 28 years and I found the problems associated with the building code, which will be described in this graduate thesis.

These problems of the building code related to the preparation, approval of the code and the use of the building setting collection of the work of the building inspector. Of this thesis is to emphasize known issues and get them resolved.

The building code position is comparable to that of laws, regulations and orders. On the basis of the building code permits issued, receive notifications and control of buildings and the built environment. Orders of the building code must not be disproportionate to the landowners. Orders should also have to be equitable between the municipalities.

I have used in this engineering project precedents of the Supreme Administrative Court and interpretations of the Land Use and Building Act. The case-law in the literature and my own experience is a great help.

Building Sequence drafting is a demanding task for the municipality. Ill-prepared building sequence damage the municipal building, but it will also lead to the construction of the uneven local government.

Development proposal Ministry of the Environment could consider cases on the basis of the right to uniform application instructions to municipalities. The Supreme Administrative Court should consider the idea that if it is found to be unlawful building code, it should be sanctioned. If the unlawful construction order in regulation applies to several municipalities, the sanctions should be extended to these municipalities.

**Keywords** Building code, building inspection, legal norms, application

**Pages** 25 p. + appendices 27 p.

\_\_\_\_\_



---

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	RAKENNUSJÄRJESTYS .....	2
2.1	Rakennusjärjestys laissa ja asetuksessa.....	3
2.2	Normihierarkia .....	5
3	RAKENNUSJÄRJESTYKSEN HISTORIAA.....	6
3.1	Asikkalan Salon kylän rakennusjärjestys .....	6
3.2	Huomioita.....	7
4	HAASTEITA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LAADINNASSA .....	8
4.1	Saunarakennus.....	8
4.1.1	Saunarakennuksen ero lomarakennukseen rantarakentamisessa.....	9
4.1.2	Saunarakennuksen ominaisuudet ja koot rakennusjärjestyksessä .....	11
4.2	Makuuaitta.....	14
4.3	Liiteri .....	15
4.4	Venevaja.....	15
4.5	Entiselle paikalle rakentaminen .....	17
5	POHDINTAA.....	19
6	JOHTOPÄÄTÖKSIÄ.....	24
	LÄHTEET .....	25

Liite 1	Asikkalan rakennusjärjestys
Liite 2	KHO:n ja hallinto-oikeuksien päätöksiä
Liite 3	Salon kylän rakennusjärjestys

## 1 JOHDANTO

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n määräyksestä johtuen rakennusjärjestys on nykyään oltava jokaisessa kunnassa. Ennen kaavoituksen yleistymistä rakennusjärjestysten avulla, ennen kaikkea kaupungeissa, mutta myös kunnissa ja jopa kylissä säädeltiin rakentamista.

Nykyään rakennusjärjestykset laaditaan yleensä kuntien rakennusvalvonnissa ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestys ehdotus laitetaan julkisesti nähtäville ja kaikki kunnan asukkaat voivat ottaa osaa rakennusjärjestyksen valmisteluun, myös ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Tässä opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää rakennustarkastajan näkökulmasta niitä haasteita, jotka aiheutuvat rakennusjärjestyksen laadinnasta ja sen käyttämisestä rakennusvalvonnan työssä.

Mielestäni tällä hetkellä rakennusjärjestyksen asema normihierarkiassa ei ole täysin selkeä. Rakennusjärjestys on kunnissa rakentamisen yksi keskeisimmistä normeista. Kuntalaisten, rakentajien ja viranomaisten tulisi voida luottaa siihen, että rakennusjärjestyksen määräykset ovat lainmukaisia. Tuntuu siltä, että näin ei kuitenkaan tällä hetkellä kaikissa kohdin ole.

## 2 RAKENNUSJÄRJESTYS

Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään täydentämään ja selkeyttämään MRL:n, MRA:n ja eriasteisten kaavojen määräyksiä. Toisin kuin lainsäädännöllä, rakennusjärjestyksellä voidaan antaa paikallisia määräyksiä. Paikallisten määräysten tehtävänä on osaltaan huolehtia lakiin sisältyvien tavoitteiden toteuttamisesta. Paikalliset määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muun oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräyksillä voidaan tukea myös kunnan maankäytön strategian toteuttamista.



Kuvio 1. Rakennusjärjestyksen soveltamisala on määritelty MRL 14.3 §:ssä.

Rakennusjärjestyksen määräykset liittyvät aina rakentamiseen ja sen yhteydessä voidaan joutua vesien tai ilmansuojeluun. Ympäristönsuojelumääräysten ulottuvuus on laajempi, koska ne kattavat myös toiminnan harjoittamisen. Kuviossa 1 on lueteltu mitä asioita rakennusjärjestyksessä voidaan käsitellä. Luettelo on tyhjentävä eli sitä ei voi laajentaa koskemaan muita asioita.

Rakennusjärjestyksellä voidaan myös määrätä lupajärjestelmään tiettyjä helpotuksia ja ottaa toimenpideilmoitusmenettely käyttöön. *Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa* (MRL 125 §). Tästä pykälästä helpotuksen antaa MRA 62 §: *Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan lupamenettelyn asemesta ilmoitusmenettelyä*. Rakennusjärjestyksessä tulee sitten pohdittavaksi mikä on pienehkö talousrakennus ja lisäksi tulee ottaa huomi-

oon MRL 129 §, jossa on lisäksi todettu, että talousrakennuksen tulee olla merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäinen. Tällainen talousrakennus voidaan siten hyväksyä rakennusluvan sijasta toimenpideilmoituksella.

## 2.1 Rakennusjärjestys laissa ja asetuksessa

MRL 126 §:ssä on määrätty toimenpideluvasta ja MRL 126 a sekä MRA 62 §:ssä toimenpideluvan varaisista toimenpiteistä. Näitä toimenpiteitä ovat:

- 1) *Rakennelma (katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen, taikka kiinteistökohdaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen).*
- 2) *Yleisörakennelma (urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaissa (606/1973) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen).*
- 3) *Liikuteltava laite (asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn).*
- 4) *Erillislaitte (maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muiستomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen).*
- 5) *Vesirajalaitte (suurehkon laiturin, sillan tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen).*
- 6) *Säilytys- tai varastointilaitte (muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen).*
- 7) *Julkisivutoimenpide (rakennuksen julkisivun muuttaminen, katto- muodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkooverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen).*
- 8) *Mainostoimenpide (muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen).*
- 9) *Aitaaminen (rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen).*
- 10) *Kaupunkikuvajärjestely (muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset).*
- 11) *Huoneistojärjestely (asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen).*
- 12) *Maalämpö (maalämmön hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä).*



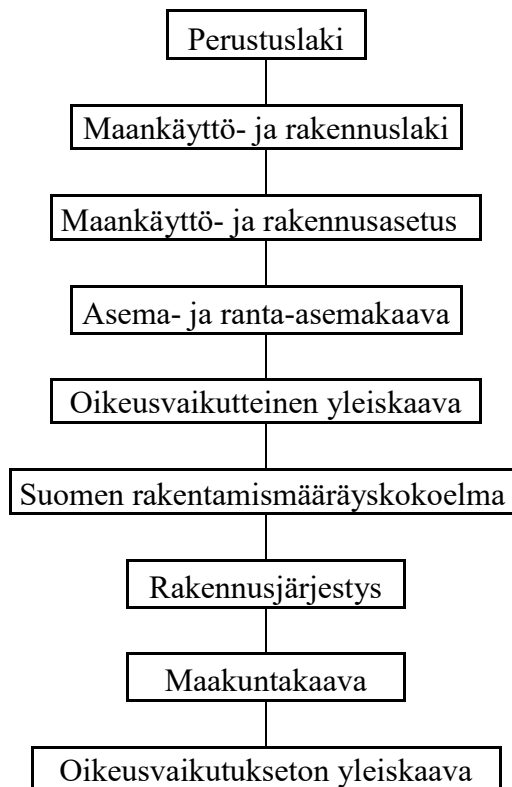
*Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että toimenpidelupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 1 momentin 1–10 tai 12 kohdassa tarkoitettuun toimenpiteeseen, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä (MRL 126 a §).*

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisesta 126 a §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta. Edellä mainitusta johtuen rakennusjärjestyksessä luetellaan toimenpiteet jotka vaativat rakennusluvan, toimenpideluvan, toimenpideilmoituksen ja ne toimenpiteet, jotka eivät vaadi mitään toimenpidettä. Liitteenä 1 on Asikkalan rakennusjärjestys, jonka 23 §:ssä on merkitty toimenpiteiden ilmoituksen- ja luvanvaraisuus. Asikkala, Padasjoki ja Sysmä laativat yhteisen rakennusjärjestyksen.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea koko kuntaa tai kunnan osa-alueita. Kunnan harkintaa rajaa lain laillisuusharkinta. Määräyksiä voidaan laatia myös kuntien yhteistyönä. Määräysten tulee olla luonteeltaan aina maanomistajalle tai muulle oikeudenomistajalle kohtuullisia. Sen lisäksi määräysten osa-alueittaiset eroavaisuudet eivät saa johtaa maanomistajien asettamiseen keskenään eriarvoiseen asemaan. Rakennusjärjestyksestä koskevan päätöksen tulee, samalla tavoin kuin kaavoituksen päätöksenkin, perustua riittäviin selvityksiin. (Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, Kuntaliitto s.9).

## 2.2 Normihierarkia

Normihierarkiassa lait ja asetukset, asema- ja oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma syrjäyttävät rakennusjärjestyksen määräykset (MRL 14,4 §). Kuviossa 2 olen määrittänyt rakennusjärjestyksen aseman normihierarkiassa. Rakennusjärjestyksen määräykset tulevat noudatettaviksi maakuntakaavan sekä oikeusvaikutuksia vailla olevan yleiskaavan alueella.



Kuvio 2. Rakennusjärjestys normihierarkiassa.

Asema- ja ranta-asemakaava- sekä oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella rakennusjärjestyksen määräyksiä noudatetaan silloin, kun edellä mainituissa kaavoissa siitä ei ole erikseen määrätty. Esimerkiksi jos kaavassa ei ole sanottu rantasaunan enimmäiskokoa, määrääväksi tulee rakennusjärjestyksen määräys saunarakennuksen koosta. Mikäli rakennusjärjestyksellä helpotetaan hierarkiassa rakennusjärjestystä ylempänä olevia säännöksiä, ne eivät ole juridisesti sitovia. Tämä on sanottu myös perustuslain 107 §:ssä: *Jos asetuksen tai muun lakia alemmanasteisen säädöksen säännös on ristiriidassa perustuslain tai muun lain kanssa, sitä ei saa soveltaa*

*tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa.* Kuitenkin, ainakin osittain, lainsäädäntöä tiukempia määräyksiä voidaan rakennusjärjestyksellä antaa.

Maakuntakaavassa on määrätty muun muassa valtakunnallisista ja maakunnallisista arvokkaista alueista. Maakuntakaava tulee ottaa huomioon rakennusjärjestystä laadittaessa. Rakennusjärjestyksen määräykset tulevat kuitenkin noudatettaviksi maakuntakaavan ja ilman oikeusvaikutuksia olevan yleiskaavan alueilla.

Kunnissa on olemassa muitakin normeja ja sääntöjä. Järjestyssäännöllä pyritään edistämään yleistä järjestystä ja turvallisuutta, jätehuoltomääräyksillä määrätään jätteen keräämisestä ja valvonnasta, ympäristönsuojelumääräyksillä pyritään ennalta ehkäisemään ympäristön pilaantumista sekä poistamaan tai vähentämään pilaantumisesta aiheutuvia vahinkoja. Rakennusjärjestys on kuitenkin näistä ainoa pakollinen sääntö.

### 3 RAKENNUSJÄRJESTYKSEN HISTORIAA

Ennen kuin kaavoitus yleistyi Suomessa ja rakentamista koskevia normeja ei ollut, rakennusjärjestys on ollut tärkeä rakentamista ohjaava instrumentti. Rakennusjärjestykset laadittiin koskemaan ennen kaikkea kaupunkeja ja sen lisäksi taajaväkisiä yhdyskuntia. Vuonna 1937 valmistui ehdotus silloista Ruotsi-Suomen valtakuntaa koskeva yleinen rakennusjärjestys. Ehdotus sisälsi määräyksiä, joilla oli tarkoitus parantaa silloisia rakentamistapoja. Yleistä rakennusjärjestystä ei kuitenkaan saatu hyväksyttyä.

Sen jälkeen keskityttiin laatimaan kaupunkikohtaisia rakennusjärjestyksiä. Nämä olivat hyvä esimerkki kaupunkien paikallisoikeudesta. Rakennusjärjestykset laadittiin yhdessä kaupungin johdon kanssa ja niitä valvottiin maistraatissa, joka oli silloin kaupungin oma paikallinen elin. Maalaiskuntien ja taajamien rakennusjärjestykset vahvistettiin lääninhallituksessa. Pakolliseksi rakennusjärjestys tuli rakennuslain muutoksella (250/1966).

#### 3.1 Asikkalan Salon kylän rakennusjärjestys

Asikkalassa Salon kylässä on laadittu vuonna 18.1.1887 rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen laatiminen sai alkunsa tuolloin Läänin Herra Kuvernöörin kehotuksesta tehdystä järjestyssäännöstä. Kun järjestyssääntö oli julkiluettu ja asiasta oli keskusteltu kyläläisten kanssa, suostuivat 15 kylän talonmistajaa järjestyssäännön johdolla rakennusjärjestyksen laatimiseen. Kuvernementinsihteeri saapui kylälle laatimaan rakennusjärjestyksen.

Rakennusjärjestyksen määräykset koskivat tuolloin mm. etäisyyttä kylän läpi kulkevaan kylätiehen ja raja- ja rakennusten sijoittumista tontille. Kylän läpi kulkevaan tiehen oli jätettävä 6 kyynärän (~3,6 m) levyinen maapalsta. Kustakin rakennustontista pitkin tontin rajaa tuli jättää 12 kyynärää (~7,2 m) leveä rakentamaton ala, joten eri talojen väliin muodostuivat 24 kyynärää (~14,4 m) leveät palokadut.

Tonteilla olevat asuinkartanot tuli rakentaa kylätietä vasten ja muut rakennukset palokatuja vasten tai asuinkartanoa vastapäätä. Tuli myös ottaa vaari siitä, että rakennukset muodostavat eri asuinpihan ja karjapihan. Rakennusten väliin oli jätettävä 10 kyynärää (~6 m) leveä rakentamaton ala.

Saunaa, riittä, pajaa tai muuta tulenarkaa rakennusta koskivat tiukemmat määräykset. Saunaa ei saanut rakentaa 20 kyynärää (~12 m) lähemmäksi omalla tontilla olevaa muuta rakennusta, eikä 100 kyynärää (~60 m) lähemmäksi toisen omistajan tontilla olevaa rakennusta. Riittä ei saanut rakentaa 150 kyynärää (~90 m) omaa tai vierasta rakennusta. Pajat ja muut tulenarat rakennukset oli sijoitettava vähintään 100 kyynärää (~60 m) muista rakennuksista.

Rakennusjärjestyksessä oli määrätty, että maantien molemmin puolin avonaisiksi jätettäville aloille sekä palokaduille tuli istuttaa lehtipuita ja ne olivat pidettävä puhtaina likaisista ja tulenaroista aineista. Rakennusjärjestyksen mukaan tontinomistaja on velkapää heti muuttamaan rakennuksen oikealle paikalle, jos laiminlyö yhdenkin rakennusjärjestyksen määräyksistä. Säännökset oli määrätty koskemaan myös uusia vuokramaita. Ne talot, jotka maanmittari oli määrännyt pois muuttamaan kylästä, olivat heti rakennettava rakennusjärjestyksen mukaan. Ne talot, jotka saivat jäädä paikalleen, ovat vasta sitten rakennusjärjestyksen mukaan rakennettava kun niitä korjataan tai uudestaan rakennetaan.

Lopuksi valittiin talollinen Konstantin Laukkola hakemaan vahvistus rakennusjärjestykselle asianomaisesta kihlakunnanoikeudesta. Lisäksi päätettiin näyttää pöytäkirja kylällä toimivalle maanmittarille, jotta hän pitää huolen siitä, että tarpeeksi suuret tontit tulevat kullekin talolle jaetuksi. Allekirjoituksena pöytäkirjassa ovat talonomistajien puumerkit ja Kuvnmentinsihteen signeeraus. Salon kylän rakennusjärjestys on liitteenä 3.

### 3.2 Huomioita

Vuonna 1887 rakennusjärjestys oli laadittu pelkästään yhdelle kylälle. Asikkalassa on ollut tuohon aikaan kymmeniä kyliä. Kunnan alueella on saattanut olla voimassa useita rakennusjärjestyksiä eri kylillä. Nykyään kunnissa on vain yksi rakennusjärjestys. Ongelmia aikanaan kyläkohtaiset rakennusjärjestykset tuskin aiheuttivat koska rakentaminen on ollut verkkaaisempaa ja kyläyhteisö on tiennyt rakennusjärjestyksen säännöt.

Tuolloin rakennusjärjestyksen määräykset ovat koskeneet pääosin palomääräyksiä. Tämän johdosta rakennuksille on määritelty etäisyydet ja sijainnit muista rakennuksista teistä ja rajoista.

Yhdenkin rakennusjärjestyksen määräyksen rikkominen aiheutti velvoitteen välittömästi muuttaa rakennus oikealle paikalleen. Maanmittarilla oli valta poistattaa rakennus ja määrätä se heti rakennettavaksi rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Nykyään millään viranomaisella ei ole rakennusjärjestyksen suhteen vastaavaa valtaa. Rakennuksen poistattaminen kuulemisineen ja valituksineen voi viedä aikaa jopa vuosikymmenen.

## 4 HAASTEITA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LAADINNASSA

Rakennusjärjestyksen laadinnassa tulee ottaa huomioon rakennuslaki ja -asetus, jonka mukainen rakennusjärjestys tulee olla. Rakennusjärjestyksellä voidaan täydentää lakia, asetusta ja määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräysten tulee kuitenkin aina liittyä MRL:lla säädeltyihin asioihin. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksen laadinnassa, niin kuin rakennustarkastajan tehtävissä muutoinkin, korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätökset tulee ottaa huomioon. Rakennusjärjestys ei siis voi olla KHO:n ennakkopäätösten vastainen. Hyvän rakennusjärjestyksen laatiminen siis edellyttää KHO:n ennakkopäätösten selvittämistä ja tuntemista.

Kuntaliitto on tehnyt mallirakennusjärjestyksiä, joiden pohjalta kunnat ovat voineet muokata oman rakennusjärjestyksen itselleen sopivaksi. Kuntaliitto ei ole niissä kuitenkaan ottanut kantaa edellä mainittuihin ennakkopäätöksiin, joten niiden selvittäminen on jäänyt kunnan vastuulle.

Rantarakentaminen ja rantarakentamissäännökset aiheuttavat rakennustarkastajille enemmän päänvaivaa verrattuna niihin kuntiin, joissa rantoja ei ole. Suomen rantarakentamissääntely johtaa siihen, että rantarakentamispaikalla saa olla vain yksi päärakennus. Aikanaan eräällä rantarakennuspaikalla havaitsin kaksi identtistä lomarakennusta. Selvitin sitten niiden myönnetty luvat ja asia sinänsä ratkesi. Ensin rakennuslupa oli myönnetty lomarakennukselle ja toinen oli myönnetty aittarakennukselle. Aittarakennusta pidettiin talousrakennuksena, jonka saa rakentaa rantarakennuspaikalle. Piirustukset kuitenkin olivat kummassakin luvassa varustuksiltaan ja ominaisuuksiltaan täysin samanlaiset.

Mikäli halutaan, että rakennusvalvonnan toiminta ja rakennusjärjestys on tasapuolinen ja oikeudenmukainen kaikille rantaa omistaville maanomistajille, rakennusjärjestyksessä tulisi määritellä aitan kriteerit. Tällä tavalla pitäisi määritellä kaikki talousrakennukset

### 4.1 Saunarakennus

Saunarakennuksen käsite on tullut rakennuslainsäädäntöön viimeistään rakennuslain voimaan tullessa 1958. Sauna on samanlainen talousrakennus kuin liiteri, aitta tai varasto. Rakennuslain 7,2 §:ssä todettiin, *jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, saa asemakaavan ja rakennuskaavan ulkopuolella olevalle alueelle kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen*. Rakennuslain 130 §:ssä todettiin muun muassa, että *Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennus*. Oikeuskäytännössä sauna on katsottu RL 130 §:n mukaiseksi uudis-

rakennukseksi. Sauna on siis vaatinut rakennuslupan rakennuslain aikana. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa, joka tuli voimaan 1.1.2000, saunan rakentaminen on vaatinut rakennuslupamenettelyn. MRA 61 §: *Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan lupamenettelyn asemesta ilmoitusmenettelyä.* MRL 125 §:ssä todetaan: *Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.*

Normihierarkiassa rakennusjärjestys on alempana kuin maankäyttö- ja rakennusasetus, joten rakennusjärjestyksellä ei voida määritellä saunan luvanvaraisuuteen helpotusta. Saunan rakentaminen vaatii rakennuslupan.

#### 4.1.1 Saunarakennuksen ero lomarakennukseen rantarakentamisessa

Lainsäädäntö ei anna suoraa vastausta siihen miten saunarakennus eroaa lomarakennuksesta. MRA 61 § osoittaa, että kysymys on talousrakennuksesta. Asiaa on lähdettävä selvittämään KHO:n ennakkoratkaisuihin. Ennakkoratkaisuja löytyy jo rakennuslain ajalta. Kahta lomarakennusta ei voi olla yhdellä lomarakennuspaikalla. KHO 2004:92. KHO:2015:16. Tässä asiassa toimivaltakysymys on ollut hallinto-oikeudellekin hankala. KHO 2003 t.1520. Liitteessä 2 on selostettu tarkemmin oikeustapauksia (Jääskeläinen, 2006).

Kun rakennuslakia on aikanaan 1950-luvulla valmisteltu, rantasaunat olivat pääosin kooltaan pieniä, I-kerroksisia ja alle 15 m<sup>2</sup>:n kokoisia. Niissä oli saunatilaa lisäksi enintään pieni pukuhuone. Saunatilassa oli puukiuas, mutta pukuhuoneessa ei ollut mitään tulisijaa. Saunoihin ei tullut painevettä ja vesi päästettiin suoraan rakennuksen alle tai viemärinä oli viettoränni lattiassa, jolla vesi saatiin ohjattua rakennuksen ulkopuolelle. Saunoissa ei ollut sähköistystä eikä ruoanvalmistus tai -säilytystiloja tai varusteita. Tuolloin saunaa käytettiin pelkästään saunomista varten. Sitä ei edes pystytty käyttämään muuhun tarkoitukseen. Saunan sai rakentaa maatalon rantaa vaikka etäisyyttä tilakeskukseen oli useita satoja metrejä.

Ajan saatossa ihmiset alkoivat vaatia suurempia saunoja ja nykyään niissä on pääsääntöisesti sähköt, usein painevesi ja niistä pääsääntöisesti halutaan isompia kuin 15 m<sup>2</sup>. Monesti niihin haluttaisiin parvi nukkumista varten ja minikeittiö tai vastaava ruoanvalmistusta varten.

MRL 72 § toteaa rannalla sijaitsevan rakennuspaikan talousrakennuksesta seuraavaa: *Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelemisen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.*

*Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:*

-----

*4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista.*

-----

MRL edellyttää rantapaikalle rakennettavan saunan ja muiden talousrakennusten rakentamisen pihapiiriin. Enää saunaa ei saa rakentaa useiden satojen metrien päähän. KHO:n ennakkotapausta pihapiiriin laajuudesta ei vielä ole, mutta voidaan ajatella, että 100 metrin etäisyys päärakennuksesta maatilalla ollessa kysymyksessä alkaa olla pihapiiriin ulkopuolella. Asuin- tai lomarakennuspaikalla tuon etäisyys lienee puolet tuosta. KHO:2006:89

KHO on ennakkoratkaisuissaan lähtenyt siitä, että kun sauna on talousrakennus, sitä tulee käyttää vain ja ainoastaan saunomiseen. Samalla ajatella, että liiteriä käytetään puiden varastointiin, nukkuma-aikaa käyttämään nukkumiseen, venetalasta veneen säilyttämiseen jne. Talousrakennukset palvelevat päärakennusta. Sen lisäksi, että saunarakennuksen tosiasiallinen käyttötarkoitus tulee ottaa huomioon, arviointiin vaikuttaa rakennuksen koko, siihen suunnitellut tilat ja käyttömahdollisuudet. KHO 30.4.2004 t. 961. KHO 31.12.2004 t. 3529. KHO 12.1.2007 t. 52.

Päärakennusta käytetään itsenäisesti yöpymiseen, ruoanlaittoon, peseytymiseen ja oleskeluun. Päärakennuksen kokoa, tiloja tai käyttömahdollisuuksia ei ole rajoitettu samalla tavalla kuin saunarakennuksessa. KHO 30.8.2004 t. 2093.

KHO on linjannut päätöksessään 2004:3: *Rantavyöhykkeelle sijoitettavaksi tarkoitettu rakennus oli kerrosalaltaan 29,5 neliömetrin suuruinen, ja siinä oli sauna, pesuhuone, noin 17,5 neliömetrin suuruinen tupa ja kuisti. Pääpiirustuksen mukaan tuvassa oli takka ja keittonurkkaus. Kun otettiin huomioon rakennuksen sisältämistä tiloista saatu selvitys sekä erityisesti se seikka, että siinä olisi keittonurkkaus, rakennusta ei sen pienehköstä koosta huolimatta voitu pitää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena.*

Rakennuslain aikaisia ennakkotapauksia on paljon. Pääsääntöisesti yli 25 m<sup>2</sup>:n saunat ovat katsottu lomarakennuksiksi ja pienempiä pidetty saunoina. KHO on myös hyväksynyt jopa 40 m<sup>2</sup>:n rakennuksen saunaksi, jos rakennus sisältää sauna- ja pukuhuonetiloja. Kuntaliitto on myös aikanaan tehnyt selvityksen kuntien rakennusjärjestyksistä ja siinä suurimmassa osissa kuntia saunan koko on ollut 25 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Saunarakennuksen ominaisuudet ja koot rakennusjärjestyksessä

Nykyään rakentajat haluavat rakentaa mahdollisimman ison saunan. Kunta suhtautuu myönteisesti loma-asukkaisiin ja toivoo, että lakien ja määräysten puitteissa kaikki saisivat rakentaa niin paljon ja niin suuresti kuin haluavat. Rakennusjärjestyksen pitää noudattaa lakia ja asetusta, joten se pitää laatia niiden ja ennakkotapausten mukaan.

Asikkalan nykyisin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä saunan maksimikoko on 25 m<sup>2</sup>, silloin kun se sijoitetaan 10 metrin päähän rannasta ja 35 m<sup>2</sup> silloin kun se sijoitetaan 25 metrin päähän rannasta. Kuitenkaan KHO:n ennakkoratkaisuista ei pysty vetämään johtopäätöstä, että sauna voisi olla isompi, kun se sijoitetaan kauemmas rannasta. Tosin rakennusjärjestys edellyttää saunan ja pesuhuoneen osuudeksi 1/3 kerrosalasta ja enintään 3,5 metrin harjakorkeutta. Pohjapinta-ala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>.

KHO 2004:3 päätöksessä saunan ja pesuhuoneen osuus oli noin 40 % eli 1/2,5. Päätöksessä kritisoitiin erityisesti keittonurkkausta ja siinä oli maininta takasta. Siis mikäli keittonurkkausta ei olisi, sauna voisi olla 29,5 m<sup>2</sup>, eli noin 30 m<sup>2</sup>:n kokoinen. Tästä voi päätellä, että mitä isompi sauna sitä suurempi osuus saunalla ja pesuhuoneella tulee olla kerrosalasta. Koska KHO pitää 29,5 m<sup>2</sup>:n saunaa pienehkönä, niin päättelisin, että 35 m<sup>2</sup>:n kokoinen sauna ei ole vielä suurehko vaan voisi olla edelleen rakennusjärjestyksessä.

Takka on varmaankin mainittu sen takia, että sillä on asiassa merkitystä. Takkaa voi pitää lämmityslaitteena mutta se voi olla myös tunnelman luoja. Siinä voi myös saunan jälkeen tikun nenässä paistaa makkaraa. Verrataan asiaa alkuperäiseen saunakäsitteeseen eli saunan tiloja ovat sauna, pesuhuone ja pukuhuone. Tuohon pukuhuoneeseen ei ole kuulunut takka. Ehkä siihen on kuulunut kamiina tai vastaavanlainen lämmityslaitte. On selvää, että nykyaikaisen saunan luonne on muuttunut ajan saatossa. Koska KHO:n mielestä takka muuttaa saunan luonnetta liikaa, se tulee ottaa rakennusjärjestyksessä huomioon. Ajattelen, että mitä isompi sauna, sitä kriittisemmin tulee suhtautua takkaan pukuhuoneessa.

Korkein hallinto-oikeus on ottanut erityisen kriittisesti kantaa keittonurkkaukseen. Saunatiloissa ei näin ollen voi olla mahdollista ruoanlaitto. Ilmeisesti tämä koskee myös minikeittiöitä. Rakennusjärjestykseen olisi otettava maininta keittiökalusteiden kieltämisestä saunatiloissa.

Koska saunaa ei voi käyttää yöpymiseen, siinä ei voi olla parvea mahdollistamassa siellä yöpymistä. Ja kun sauna on lähellä rantaa, se tulee olla yksikerroksinen maisemalliselta kannalta.

Asikkalan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä saunan etäisyys rannasta on 10 metriä (25 m<sup>2</sup>) ja 25 metriä (35 m<sup>2</sup>). Mielestäni nuo etäisyydet ovat ihan sopivia, kunhan etäisyyksien noudattamista valvotaan riittävästi. Asikkalassa on kuitenkin ristiriita rakennusjärjestyksen sekä Päijänteen ja vireillä olevan Ruotsalaisen rantayleiskaavojen määräysten kanssa. Niissä 25 m<sup>2</sup>:n kokoisen rantasaunan etäisyys rannasta on 20 metriä.



Asikkalan rannat ovat kuitenkin usein jyrkkiä ja jopa 10 metrin etäisyys rannasta on mahdoton saavuttaa. Mikäli rakennusjärjestyksessä saunan etäisyys pidettäisiin 20 metrissä, hyvin suuressa osassa saunan rakennuslupia jouduttaisiin turvautumaan poikkeamislupiin. Se ei ole tarkoituksenmukaista rakennusjärjestyksen tai rantayleiskaavojenkaan määräysten kannalta. Pitäisin näin ollen rakennusjärjestyksessä etäisyysvaatimuksen 10 metrissä ja yrittäisin saada rantayleiskaavoihin muutoksen, että ne olisivat yhteneväisiä rakennusjärjestyksen kanssa.

Taulukko 1. Päijät-Hämeen rakennusjärjestysten vertailu saunojen osalta.

Rantasauna	K-ala m <sup>2</sup>	Katettu terassi m <sup>2</sup>	Kattamaton terassi m <sup>2</sup>	Sauna- ja pesutilojen osuus k-alasta	kokonaisala m <sup>2</sup>	Etäisyys rannasta m	Parvi
Asikkala	35	5	-	30 %	40	25	ei
Hartola	28	12	22	30 %	40	10	sallitaan
Heinola	25	20	0	30 %	(45)	15	sallitaan
Hollola	25	-	-	-	40	10	ei
Kärkölä	25	-	-	-	-	15	ei
Lahti	25	-	-	-	-	15	ei
Orimattila	20	-	-	-	-	10	sallitaan
Padasjoki	35	5	-	30 %	40	25	ei
Sysmä	35	5	-	30 %	40	25	ei

Laittaisin 35 m<sup>2</sup>:n saunan etäisyydeksi edelleen 25 metriä rannasta ja edellyttäisin saunan ja pesutilojen osuudeksi tuolloin 50 % eli ½ kokonaiskerrosalasta. Takkaa ja keittiökalusteita ei sallita pukuhuoneen puolelle.

Taulukossa 1 vertailin Päijät-Hämeen kuntien rakennusjärjestyksiä maaliskuussa 2017. Päijät-Hämeen aleen kuntien välillä saunan koko vaihtelee 20–35 m<sup>2</sup>:n välillä. Orimattilassa tosin ei ole paljon vesistöä. Kokonaisala eli katettu terassi lisättynä kerrosalaan on noin 40 m<sup>2</sup>. Kolme kuntaa ei ota siihen kantaa. Kattamaton terassi vaihtelee siten, että Heinola ei salli lainkaan, Hartola sallii 22 m<sup>2</sup> ja 7 kuntaa ei ota kantaa asiaan. Sauna- ja pesutiloja vaaditaan kolmasosa kerrosalasta viidessä kunnassa. Neljä kuntaa ei rakennusjärjestyksessään edellytä mitään pinta-ala vaatimusta sauna- ja pesutiloilta suhteessa kerrosalaan. Parvi sallitaan kolmessa kunnassa. Etäisyys rannasta vaihtelee 10–25 metrin välillä, jonka määrittely lienee täysin kunnallisen päätöksenteon vallassa.

Edellä mainitussa MRL 72,3 §:n 4 kohdassa on sanottu, että *ranta-alueella ja rantavyöhykkeellä voi rakentaa olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen*. Eli loma-asunnon pihapiiriin voi rakentaa saunan. Jotta pihapiirin käsite olisi kaikille osapuolille selkeä ja ymmärrettävä käsite, voitaisiinko rakennusjärjestyksessä määritellä mikä on pihapiiri.

Pihapiiri voi rajautua rakennuksilla, aidalla tai pensaila. Sitä voivat rajata ojat, tiet, pellot, metsä ja vesistö. Tulkitsen kuitenkin, että oma pihapiiri ei voi ulottua naapurin puolelle. Koska pihapiirin käsitteessä on muuttujia

noin paljon ja kaikki pihapiirit ovat erilaisia, rakennusjärjestyksellä on hyvin vaikea määritellä yhtenäistä ja tasapuolista pihapiirikäsittelyä. Ennakkotapauksia ei vielä ole pihapiirin käsitteestä. Jätetään pihapiiri rakennusjärjestyksestä lain tulkintojen varaan.

Saunan enimmäisharjankorkeus on nykyisessä rakennusjärjestyksessä 3,5 metriä. Määräys on laitettu rakennusjärjestykseen muun muassa sen takia, kun ennakkotapausten mukaan saunassa ei sallita yläkertaan nukkuma-paikkoja. Rakennusjärjestykseen voisi laittaa määräyksen, että sauna saa olla vain I-kerroksinen. Kuitenkin I-kerroksinen rakennus voi olla vaikka 5 metriä korkea. Yläkertaan tehdään kuitenkin tilaa ja kysyttäessä sanotaan, että se on vain varastotilaa. Kun rakennusjärjestykseen laitetaan saunalle enimmäiskorkeus, jonka mitta on harkittu, se estää suunnittelijoiden kikkailun tilojen kanssa.

25 m<sup>2</sup>:n kokoisen saunan julkisivumitot voivat olla 5x5, 6x4,2, 7x3,6, 8x3,1 ja 9x2,8. Jos harjakattoa suunnitellaan tällaiseen rakennukseen, niin optimaalisin harjan suunta on pisimmän sivun suuntainen. Kattotuolin pituus on siten enimmillään 5 metriä. Kattokaltevuu-den ollessa 1:3, harjan korkeus on 0,8 m ja kattokaltevuu-dessa 1:2 harjan korkeus on 1,25 m. Kattokaltevuu-den ei yleensä tarvitse olla jyrkempi, koska yläkerta ei voi olla ja rannan läheisyys voi aiheuttaa maisemalliselta kannalta ongelmia. Vaikka rakennusjärjestyksessä ei ole mainintaa, harjan korkeus mitataan sokkelin tai pilarien yläreunasta.

Taulukko 2. 25 m<sup>2</sup>:n saunan korkeus kattokaltevuuksilla 1:3 ja 1:2

Seinän korkeus	katto 1:3	katto 1:2
1,80 m	2,83 m	3,25 m
1,90 m	2,93 m	3,35 m
2,00 m	3,03 m	3,45 m
2,10 m	3,13 m	3,55 m
2,20 m	3,23 m	3,65 m
2,30 m	3,33 m	3,75 m
2,40 m	3,43 m	3,85 m
2,50 m	3,53 m	3,95 m

Seinien korkeus saunoissa on yleensä 2 metrin luokkaa. Mitassa on huomioitava kattotuolin yläpaarre, joka laitetaan seinän päälle. Jos seinän korkeus on 2 metriä ja pidetään laskennallisena yläpaarten korkeutena 0,2 m, niin 1:3 kattokaltevuu-della harjan korkeus on 3,0 metriä ja 1:2 katto-kaltevuu-della harjan korkeus on 3,5 m.

Taulukossa 2 on laskettu erikorkuisilla seinillä ja kattokaltevuuksilla harjan korkeudet. Taulukosta voi päätellä, että 3,5 metrin harjakorkeus riittää silloin kun kattokaltevuus on 1:3, vaikka seinän korkeus olisi 2,5 metriä. Kun kattokaltevuus on 1:2, niin 3,5 metrin harjakorkeus ylittyy silloin,

kun seinäkorkeus on yli 2,0 metriä. 35 m<sup>2</sup>:n kokoisen saunan pisin julkisivumitta saadaan laskemalla neliöjuuri 35:stä eli se on noin 5,92 m.

Taulukko 3. 35 m<sup>2</sup>:n saunan korkeus kattokaltevuuksilla 1:3 ja 1:2

Seinän korkeus	katto 1:3	katto 1:2
1,80 m	2,99 m	3,48 m
1,90 m	3,09 m	3,58 m
2,00 m	3,19 m	3,68 m
2,10 m	3,29 m	3,78 m
2,20 m	3,39 m	3,88 m
2,30 m	3,49 m	3,98 m
2,40 m	3,59 m	4,08 m
2,50 m	3,69 m	4,18 m

Taulukossa 3 on esitetty 35 m<sup>2</sup>:n kokoisen saunan harjan korkeus erikorkuisilla seinillä ja kattokaltevuuksilla. Taulukosta voi päätellä, että 3,5 metrin harjakorkeuteen päästään 2,3 metrin seinäkorkeudella 1:3 kattokaltevuudella. 1:2 kattokaltevuudella olevassa saunassa 3,5 metrin harjakorkeuteen päästään vain 1,8 metrin seinäkorkeudella.

## 4.2 Makuuaitta

Aitta voi olla yöpymiseen tarkoitettu nukkuma-aitta tai sitä voidaan käyttää varastointiin. Jos sitä käytetään varastointiin, siellä voi olla varusteena sähköt, lämmitys ja ilmanvaihtoventtiilit. Rakennusjärjestyksen kannalta merkitystä on sillä, minkä kokoisesta aitasta on kysymys. Asikkalassa rantarakennuspaikalla oleva  $\leq 15$  m<sup>2</sup>:n kokoinen aitta voidaan rakentaa toimenpideilmoituksella. Sitä isompi vaatii rakennusluvan.

Nukkuma-aitassa ei saa kuitenkaan olla keittiökalusteita, koska ennakkotapausten mukaan siellä saa vain nukkua. Samasta syystä saunaa siellä ei voi olla. Käymälä saa mielestäni olla nukkuma-aitassa, koska se ei muuta sen käyttötarkoitusta. Saako nukkuma-aitassa olla pesutila? Koska ennakkotapauksia ei ole katsoisin, että siinä voi olla pesutila. Ehkä nukkumaaitan käyttötarkoitus ei muutu liikaa itsenäiseksi jos se varustetaan käymälällä ja pesumahdollisuudella. Mielestäni aitassa voi olla sähköt ja siten myös sähkölämmitys. Nuo eivät muuta nukkumaaitan käyttötarkoitusta ja sähkötöiden asentamista on vaikea valvoa. Katsoisin, että makuuaitassa voi olla kamiina lämmityslaitteena. Perusteluna on se, että jos kamiina kiellettäisiin, se tarkoittaisi yhden lämmitysmuodon kieltämistä. Pelkästään se, että talousrakennukseen tulee piippu, ei muuta talousrakennuksen käyttötarkoitusta eikä luonnetta. KHO:2004:48

Voiko makuuaitta tai yleensä talousrakennus olla julkisivuiltaan samannäköinen kuin lomarakennus? Jos asiaa ajatellaan rakennuslain syntymäaikoina, silloin ei tällaista ongelmaa edes ollut. Talousrakennukset olivat kooltaan pienempiä kuin päärakennus. Aitoissa oli pieni, matala ovi ja harvoin niihin oli laitettu ikkunaa.

Nykyään makuuaitoissa on pääsääntöisesti ikkunat. Jos talousrakennukseen vaaditaan seinän yläosaan matalan ikkunarivin, sillä erottaa selkeästi talousrakennuksen päärakennuksesta. Kun kysymyksessä on makuuaitta, niin ei siinä käytännössä tarvitse olla suuria ikkunoita. Koska rakentamisessa on kysymys kokonaisuudesta, pitää käyttää harkintaa miten asian muotoilee rakennusjärjestykseen. Tässä voisi käyttää ajatusta, mitä isompi aitta sitä pienemmät ikkunat.

Nykyisin on käynyt niinkin, että talousrakennus on kooltaan isompi kuin päärakennus. Joissain ennakkotapauksessa tähän on otettu kantaa ja katsottu talousrakennuksen olevan liian iso, koska on suurempi kuin päärakennus. Tämän voi laittaa rakennusjärjestykseen ehdoksi. Määräyksen sisältöä kannattaa miettiä, koska rakennuspaikalla voi olla rakennettu 60-luvun vaatimaton pieni mökki. Rakennettava pienikokoinen makuuaitta voi sen takia olla isompi kuin päärakennus.

#### 4.3 Liiteri

Liiteriä käytetään polttopuiden varastoimiseen. Ennakkotapauksissa on kiinnitetty huomiota perustamistapaan ja lattiarakenteeseen kun on pohdittu onko kysymyksessä rakennus vai rakennelma. Rakennusjärjestyksessä määritetään liiterien (ja muidenkin varastojen) kokoraja, joka voidaan käsitellä toimenpideilmoituksena. Oikeuskäytännön mukaan sen arvioimiseen, onko liiteri rakennelma vai rakennus, vaikuttaa myös perustusratkaisu ja onko siinä maalattia. Jos liiteri on tukevasti perustettu ja siihen on tehty lattia, niin helposti liiteri on tulkittu rakennusluvan varaiseksi rakennukseksi. MRL 113,2 §: *Rakennuksena ei kuitenkaan pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.* Ulkokäymälä saa olla liiterin yhteydessä, kunhan sen vaadittu 20 metrin etäisyys rannasta täyttyy. KHO 23.4.2004 t. 899.

#### 4.4 Venevaja

Venevaja tai venetalas on veneen säilyttämiseen tarkoitettu rakennus tai rakennelma, jossa säilytetään venettä ja venetarvikkeita. Venevaja on umpiseinäinen, ovellinen rakennus. Venetalas on katos, jossa säilytetään venettä. Asikkalan rakennusjärjestyksen 7,6 §:ssä on sanottu, että *alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi ranta-*

*maisemaa.* Venevaja tai -talas rakennetaan yleensä hyvin lähelle rantaa tai jopa järven puolelle vesistöön. Tämän takia vajan tai talaan rakentaminen vaatii pohtimista sen ulkonäön, värityksen ja koon suhteen. Lisäksi rannan muoto ja sen kasvillisuus pitää ottaa huomioon kun mietitään talaan sijoittamista rannalle.

Mielestäni kun vaja tai talas sijoitetaan rantaan, paras tulos saadaan laittamalla pääty järvelle päin, tekemällä siihen harjakatto, rakentamalla se mahdollisimman matalaksi ja maalaamalla maanläheisillä väreillä. Koska rakennusjärjestys on yleinen määräys tai ohje, niin tuollainen määräys on liian yksityiskohtainen ja sitoo liikaa rakentajaa. Rakennusjärjestyksessä paras tulos saadaan aikaan sanomalla, että sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan sekä antamalla kokorajoitus, Asikkalassa 40 m<sup>2</sup>.

Perinteisesti venevajoja on rakennettu joka kokonaan vesialueen puolelle tai sitten niin, että ne ovat osittain mantereella ja osittain veden päällä. Silloin kun rakennetaan veden päälle, osittain tai kokonaan, rakentamista alkaa myös ohjata vesilaki. Vesilain 5 §:ssä todetaan, että *rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Oikeuden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei edellytä 3 luvun 2 tai 3 §:n nojalla lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Tällaista oikeutta ei kuitenkaan ole erityiseen käyttöön otetulla vesialueella.* Kannattaa kysyä vesialueen omistajalta tuottaako rakentaminen vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Sitä ei kannata rakennusvalvonnan ryhtyä arvailemaan koska vahinko tai haitta voi johtua kalakannalle aiheutuvasta haitasta, veden virtaaman estymisestä tai muusta vastaavasta haitasta.

Rakennushankeilmoituksen ohjeissa on maininta, että *rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus ilmoitetaan sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.* Kuten jo aiemmin kerroin aiemmin saunarakennuksen luvan tarve oli epäselvä. Nerokkaimmat rakentajat ovat käyttäneet edellä mainittuja tietoja hyväksi ja rakentaneet venetalaan päähän saunan ilman rakennuslupaa. Rakennus siis sisältää venevajan ja saunan tilat. Perusteluna rakentamiselle ilman lupaa on se, että saunan kerrosala on huomattavasti pienempi kuin venetalaan kerrosala sekä, että sauna ei tarvitse rakennuslupaa. Tänä päivänä saunan rakentaminen vaatii rakennusluvan, joten siltä osin asia on nykyään selkeä.

Olen viranomaisurani aikana tullut tietämään tapauksen, jossa venevajan omistaja jostain syystä luopui veneestään ja hänelle jäi venetalas rantaan. Hän ei sitten tarvinnut venetalasta mihinkään eikä kuitenkaan luopunut siitä. Sen sijaan hän ryhtyikin kunnostamaan sitä sisäpuolelta. Lämmöneristi seinät ja pisti kalusteet sisälle ja alkoi käyttää sitä oleskeluun. Jos nuo edellä mainitut tapaukset olisi saman omistajan tekemiä, niin hänellä olisi täydellinen loma-asunto ja sijainti mahdollisesti vielä järvestä veden päällä. Jokainen ymmärtää, että tällainen ei ole tasapuolista tai oikeudenmu-

kaista muihin rannanomistajiin nähden. Jotta tällainen saataisiin ennalta estettyä, rakennusjärjestyksen määräyksiin on syytä laittaa yleisiä määräyksiä, joilla edellä mainitut tapaukset voitaisiin estää jo ennen rakentamista. KHO 2005:8. KHO 3.9.2004 t. 2190.

#### 4.5 Entiselle paikalle rakentaminen

Joskus tulee eteen tilanteita, jossa halutaan rakentaa kaavan tai määräysten vastaisesti, perustellen sitä siten, että haetulla paikalla on jo ennestään rakennus. Tuo rakennus halutaan purkaa ja rakentaa samalle paikalle uusi rakennus.

Asemakaava-alueella, jos rakennus on lähempänä naapurin rajaa kuin kaava sallii, hanke on hoidettavissa poikkeamismenettelyllä tai vähäisenä poikkeuksena rakennusluvan yhteydessä. Kun rakennuslupahakemus on kaavan vastainen, hanke tulee perustella ja siitä tehdään poikkeamislupapäätös. Hakemus sitten MRL 171 §:n harkinnan tuloksena joko myönnetään tai hylätään. Harvoin rajan lähelle rakentamisissa vaaditaan kaavamuutosta.

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentamisessa on säädetty MRA 57 §:ssä: *Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä. Asemakaava-alueen ulkopuolella naapuri joko suostuu siihen, että rakennetaan lähemmäs rajaa tai suostu siihen. Tämän perusteella siihen voi rakentaa tai sitten ei. Tätä ei voi käsitellä poikkeamislupana, siihen vaikuttaa ainoastaan naapurin suostumus.*

On lopputulos sitten mikä tahansa, niin asia on periaatteessa selkeä naapurin rajan lähelle rakennettaessa. Mutta kun rakennetaan rantarakennuspaikalla rannan läheisyyteen ja tontille on jo rakennettu rakennus. Rakennettu rakennus on ollut paikallaan vuosikymmeniä ja se on lähempänä rantaa kuin rakennusjärjestyksen määräykset sallivat. Rakennuslupahakemuksessa sitten perustellaan lähemmäksi rantaa rakentamista sillä, että paikalle on jo rakennettu rakennus.

Asikkalan rakennusjärjestyksessä on sanottu rakennusten sijoittumisesta ranta-alueilla 7,4 §:ssä: *Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Sekä rakennusjärjestyksen 7,7 §:ssä: *Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyö-**

*hykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.*

Pohditaan määräyksiä yksitellen. Rantamaiseman luonnonmukaisuus yleensä säilyy, koska kysymyksessä on vanha, jo rakennettu rakennuspaikka. Rakennuksen korkeusasema, muoto, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutuminen ympäristöön ovat seikkoja johon lupapäätöksessä voi vaikuttaa. Tarvittaessa rakennuslupapäätökseen voi laittaa ehtoja, joilla rakennus saadaan sopeutumaan ympäristöön. Tällainen ehto voi olla suojaavan puuston istuttaminen rakennuksen ja rannan väliin. Pelkästään rakennusjärjestyksen määräyksiä ajatellen, poikkeuksen myöntämiselle etäisyyteen rantaviivaan näyttäisi olevan selkeät perusteet.

Nykyisin suurin osa rannoista alkaa olla rantayleiskaavoitettua. Asikkalassa Päijänteen rantayleiskaavassa on rantaetäisyyksissä ristiriitaa rakennusjärjestyksen kanssa. Rantayleiskaavassa on myös määrätty: *Rakennusten tarkemmasta sijoittelusta, rakentamistavasta ja rakennuspaikkojen muusta käytöstä ja hoidosta on määrätty kunnan rakennusjärjestyksessä. Niiden rakennuspaikkojen rakennusoikeus, jota ei ole määriteltä rantayleiskaavassa määräytyy rakennusjärjestyksessä. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m<sup>2</sup> on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m<sup>2</sup> suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliometriä, tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m<sup>2</sup>, etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä.* Tässäkin on viitattu rakennusjärjestykseen ja todettu lisäksi, että maasto-olosuhteet voi ottaa huomioon lupapäätöstä tehtäessä.

Asiaan vaikuttaa myös jätevesien käsittely. Ranta-alueella jätevesien käsittelyjärjestelmät tulee sijoittaa ympäristönsuojelumääräysten edellyttämälle etäisyydelle. Ympäristönsuojelumääräykset on hyväksynyt kunnanvaltuusto. Asikkalassa loma-asunnon harmaat vedet voi imeyttää 20 metrin etäisyydelle ja muut jätevedet 25–30 metrin etäisyydelle rannasta. Mikäli etäisyydet eivät täyty, voidaan jätevesiä pumpata riittävän kauaksi rannasta tai hankkia kompostoiva käymälä ja hankkia harmaille vesille käsittelyjärjestelmän joilla veden saa puhdistettua niin, että imeyttämisen voi suorittaa lähempänä rantaa. Esimerkiksi tällä tavalla voidaan jätevesiasia järjestää vaikka ollaan lähempänä rantaa.

Tällainen asia tuli varmaan ensimmäisen kerran eteeni 1990-luvulla. Silloin rantayleiskaavan etäisyysvaatimus rannasta oli 20 metriä ja rakennus oli noin 5 metrin päässä rannasta. Rakennus haluttiin rakentaa entiselle paikalle. Vaikka edellä mainittuun viitaten tuntui siltä, että perusteet hankkeen hyväksymiselle olivat olemassa, toisaalta tuntui, että etäisyysero kaavamääräykseen oli iso. Päätin kysyä asiaa Kuntaliiton lakimieheltä.

Kuntaliiton vastaus oli, että kun rakennus puretaan paikalta, niin sen jälkeen rakennuspaikka katsotaan rakentamattomaksi rakennuspaikaksi. Sillä ei ole sen jälkeen merkitystä, että sinne oli joskus rakennettu rakennus.

Sitten alueella olevan rantayleiskaavan mukaisesti tulee rakentaa eli tässä tapauksessa 20 metrin päähän rannasta ellei maasto-olosuhteet muuta määrää. Perusteluna Kuntaliitto sanoi, että tällä tavalla toimimalla tilanne tulee tasapuoliseksi muihin rannanomistajiin nähden eli kaikkien tulisi rakentaa kaavan mukaiseen etäisyyteen. Muuten ne, jotka ovat rakentaneet 1960-luvulla lähelle rantaa, olisivat etuoikeutetussa asemassa heihin nähden, jotka ovat pitäneet rakennuspaikkansa rakentamattomana. Osa 1960-luvulla rakennetuista lomarakennuksista on tehty osittain veden päälle. Tästä tulisi ongelma, jos perusteluna on pelkästään se, että rakennus on ennestään rakennettu.

Ajattelin, että tästä olisi hyvä laittaa rakennusjärjestykseen ohje, Kuntaliiton ajatuksen mukaisesti niin saadaan asia tasapuoliseksi ja tiedoksi kaikille rakentajille. Juttelin sitten erään kunnan rakennustarkastajan kanssa joka sanoi, että heillä on yleisenä periaatteena, että jos rantarakennuspaikalle on ennestään rakennettu rakennus, samalle paikalle saa rakentaa uuden. Riippumatta, mikä on sen etäisyys rantaan. Rakennusjärjestykseen jäi laittamatta asiasta mitään koska tuntui, että naapurikunta saa hyötyä siitä, että rakennusjärjestys on löysempi.

## 5 POHDINTAA

Tämän opinnäytetyön luvusta 3 voidaan huomata kuinka paljon perehtymistä vaatii muutaman talousrakennuksen ja rakennuspaikan määrittämisessä rakennusjärjestykseen. Suomessa on vuonna 2017 yhteensä 311 kuntaa eli Suomessa on 311 rakennusjärjestystä, koska jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14,1 §). Mikäli kaikki kunnat eivät perehdy rakennusjärjestyksen laatimiseen yhtä tunnollisesti tai eivät edes välitä perehtyä, niin rakennusjärjestykset eivät ole oikeudellisesti tasavertaisessa asemassa kuntien välillä.

*Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset* (MRL 14,2 § 2 kohta). Vaikka näin laissa sanotaan, esimerkiksi saunan kokorajoitukset ovat oikeuskäytännössä samankokoiset riippumatta siitä ollaanko isojen vesistöjen rannalla tai pienten lampien rannalla. Myös eroa ei näytä olevan ollaanko meren vai järven rannalla. Kuitenkin rakennusjärjestyksissä on kokoeroja saunalle. Mielestäni rakennusjärjestyksissä pitäisi olla yhtenäiset määräykset niissä kohdin, missä oikeuskäytäntö on ohjannut tulkinnan tietyllä tavalla.





Kuva 1. Kontion kuvaston sauna Hakola 2



Kuva 2. Kontion huvilamalli Nalle 45

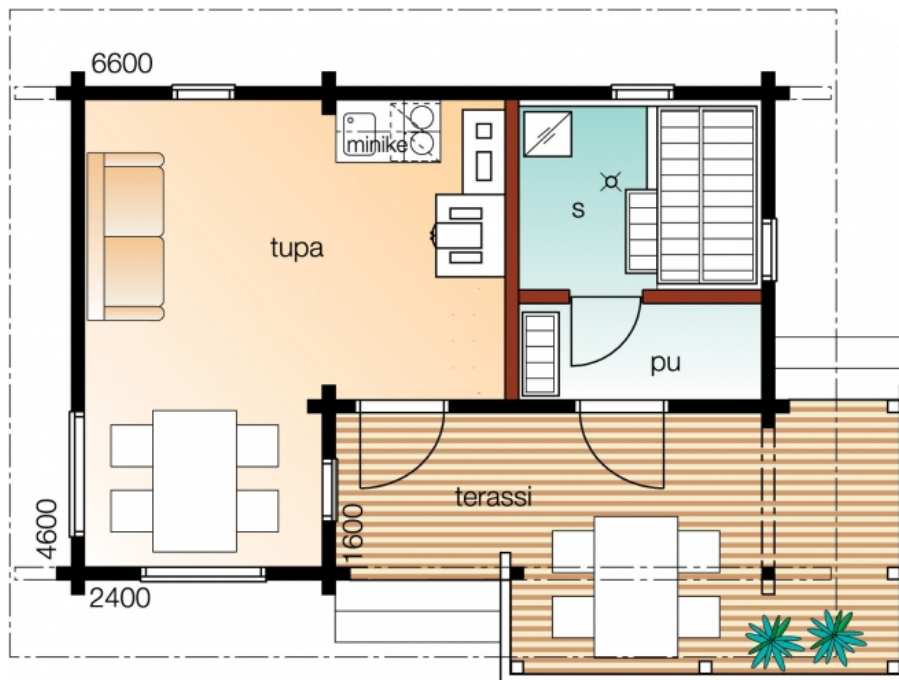
Yleisimmin Suomessa rakennusjärjestyksissä on hyväksytty saunan kooksi 25 m<sup>2</sup>. Siinä voi Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan olla 8,3 m<sup>2</sup> sauna- ja pesuhuonetiloja sekä 16,7 m<sup>2</sup> pukuhuonetilaa ja sen korkeus voi olla

enintään 3,5 metriä. Esimerkkinä tämänkokoisesta saunasta on Kontiotuote Oy:n saunamalli Hakola 2 (kuva 1). Saunarakennus on täysin rakennusjärjestyksen mukainen ulkoiselta olemukseltaan.

Mielestäni tuo Hakola 2 saunarakennus on kuitenkin ulkonäkönsä ja kokonsa puolesta pieni mökki. Tämä ei vastaa ulkoisesti mitenkään rakennuslain aikaisen käsityksen mukaista saunaa. Jos Hakola 2 saunarakennuksen viereen Kontiotuote Oy:n huvilamalli Nalle 45 (kuva 2), niitä pitää tarkasti katsoa, että erottaa kumpi on sauna ja kumpi on lomarakennus. Kuitenkaan oikeuskäytännössä ei ole hyväksytty Nalle 45 kokoista rakennusta saunarakennukseksi. Sitä on jo kokonsa puolesta pidettävä lomarakennuksena.

Hakola 2 saunarakennuksen kaikissa esittelypiirustuksissa on minikeittiö ja takka (kuva 3 ja 4). Oikeuskäytännössä tällaisella varustuksella olevat 25 m<sup>2</sup>:n rakennukset ovat katsottu lomarakennuksiksi.

Jos pääsääntö on oikeuskäytännössä, että tällaisia saunarakennuksia ei Suomessa hyväksytä, niin ei pitäisi olla syytä mainostaa niitä tuolla varustuksella. Epäilen, että syynä on se, että tuollaisia saunoja rakennetaan ympäri Suomen. Ehkä niistä pyydetään jättämään minikeittiö ja takka pois lupavaiheessa, että voi myöntää rakennusluvan hyvällä omatunnolla. Rakennustarkastuksen on kuitenkin hyvin vaikea valvoa, mitä varusteita saunaan jälkeinpäin laitetaan.

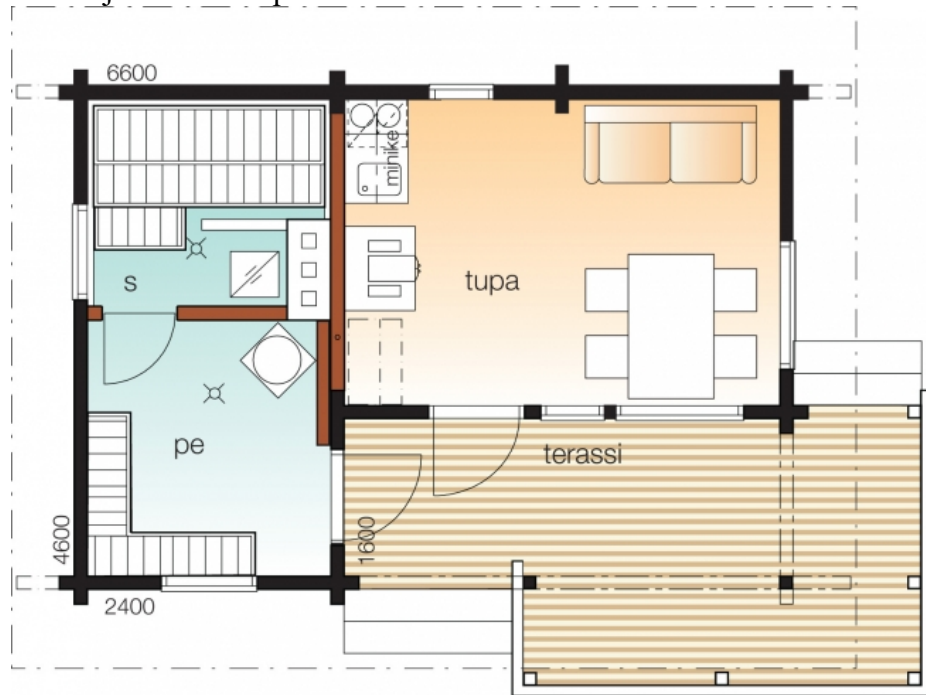


Kuva 3. Kontion Hakola 2E saunan pohjapiirustus

Olen sitä mieltä, että saunan juridinen käsite on aikansa elänyt ja siitä on aika ajanut ohi. Pitäisi joko saunan oikeudellista käsitteen määritelmää muuttaa nykyaikaisemmaksi tai luopua siitä kokonaan. Jos saunan käsitteestä luovutaan, niin sen voisi hoitaa niin, että rantarakennuspaikalle saa rakentaa ison huvilan ja kunnan rakennusjärjestyksessä määrittelemän



pienen lomarakennuksen. Tämä johtaisi siihen, että myös muuta lainsäädäntöä jouduttaisiin pohtimaan.



Kuva 4. Kontion Hakola 2F saunan pohjapiirustus

Oikeusoppineet ovat todenneet, että rakennusjärjestyksessä voidaan antaa lainsäädäntöä tiukempia määräyksiä, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Reinikainen, 2015 s. 735. *Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia* (MRL 14,2 §). Joissakin kunnissa on esiintynyt pyrkimyksiä säätää rakennusjärjestyksessä asuinrakennusten hissivaatimuksesta valtakunnallisia määräyksiä tiukemmin (Rak Mk G1). Jos rakennusjärjestyksessä kiristetään hissirakentamisen vaatimuksia tai muita Suomen rakentamismääräyskokoelmassa määräystasolla säänneltyjä asioita, eivät tällaiset rakennusjärjestyksen määräykset ole juridisesti sitovia (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Lauri Jääskeläinen, Olavi Syrjänen, 2014). Todettakoon, että Suomen rakentamismääräyskokoelma on alempana normihierarkiassa kuin maankäyttö- ja rakennuslaki. Jos rakennusjärjestykset ovat lainvastaisia, Suomen perustuslain 107 §:n perusteella viranomainen ei saa tällaisia määräyksiä soveltaa.

Kunnissa rakennustarkastajat pääasiassa valmistelevat rakennusjärjestykset. Kuntien ja pienempien kaupunkien rakennustarkastajat joutuvat valmistelemaan rakennusjärjestyksen ilman oman kunnan lakimiesapua, koska lakimiehiä, puhumattakaan rakennuslakimiehistä, ei kunnissa ole. Rakennustarkastajat ovat rakennusalan koulutuksen saaneita ja edellä mainittu seikka esimerkkinä oikeusoppineillekin aiheuttaa epäselvyyttä. Rakennustarkastajan tulee kuitenkin laatia lainmukainen rakennusjärjestys. Se on vaativa tehtävä rakennustarkastajalle aikana, jolloin lait ja asetukset muuttuvat jatkuvasti.

*Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetty lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa* (MRA 6,3 §).

ELY-keskus on pienten kuntien tuki arvioimaan rakennusjärjestyksen lailisuutta. Toisaalta ihmetyttää miten kunnan rakennusjärjestykseen on päässyt, ELY-keskuksen tarkistuksesta huolimatta, lainvastaisia määräyksiä. ELY-keskuksia ollaan siirtämässä isompiin yksiköihin aiotussa rakennuudistuksessa. Varmaan tulevaisuudessa valtion viranomainen ei pysty ohjaamaan rakennusjärjestysten laatimista edes entisessä laajuudessa.

Kun yksittäisessä rakennustyössä tapahtuu virhe, niin rakennustarkastajan velvollisuus on puuttua siihen ja määrätä aika, jolloin virhe on korjattava. Mikäli rakennusvalvontaviranomainen tekee virheellisen rakennuslupapäätöksen, hallinto-oikeus tai korkein hallinto-oikeus kumoaa päätöksen. Jos virhe tai laiminlyönti on törkeä, niin kunta voi joutua korvausvelvollisuuteen asiassa.

KHO voi kumota päätöksen sillä perusteella, että päätöksessä on viitattu rakennusjärjestyksen määräykseen, joka on lainvastainen. Esimerkiksi oikeustapaus KHO 23.1.2006/ 97: ”Kunta oli rakennusjärjestyksessä määritellyt MRL 72,2 §:n mukaisen ranta-alueen ulottumaan enintään 100 metrin päähän rantaviivasta. Ympäristölautakunta hyväksyi suunnittelutarveratkaisun, joka koski 40 m<sup>2</sup>:n lomarakennuksen rakentamista 120 – 130 metrin etäisyydelle rantaviivasta. KHO hylkäsi hakemuksen, todeten muun muassa, että kunta ei ole voinut määrätä ranta-alueen ulottuvuutta rakennusjärjestyksellä. Suunnittelutarveasia olisi tullut ratkaista MRL 72,4 §:n mukaan eli *osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita*. Rakentamisia olisi tullut ratkaista MRL 23 luvun poikkeamisella ranta-alueen suunnittelutarpeesta.” Esimerkin kunnassa rakennusjärjestys on uusittu vuonna 2016 ja siinä ei ole enää mainittu ranta-alueen syvyyttä. Asikkalan, Padasjoen ja Sysmän rakennusjärjestykset ovat uusittu vuonna 2012 ja niissä on mainittu edelleen rantavyöhykkeen syvyys, noin 100 metriä. Viranomaistehtävissä tulee ottaa KHO:n ennakkotapaukset huomioon, joten ihmetyttää, että edelleen tuo 100 metrin sääntö vaikuttaa rakennusjärjestyksissä.

Oikeustapauksessa KHO 12.4.2006 t. 896 alueellinen ympäristökeskus on hylännyt 15 m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon ja grillikodan suunnittelutarveratkaisun siitä huolimatta, että kysymyksessä oli edellä mainitun 72,4 §:n mukainen rakennusjärjestyksessä osoitettu alue. KHO pysytti päätöksen ja totesi, että kysymyksessä on ranta-alue ja sen takia rakentaminen vaatii poikkeamisluvan. Ympäristökeskus on kuitenkin aikanaan antanut lausuntonsa rakennusjärjestyksestä ja sillä on ollut mahdollisuus valittaa rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöksestä. Se on kuitenkin valittanut vasta suunnittelutarveratkaisusta. Jos tuolle rakennusjärjestyksessä osoitetulle alueelle on myönnetty suoraan rakennuslupa, se ei ole mennyt ympäristökeskukselle tiedoksi ja se voi olla jo rakennettu, siis rakennusjärjestykseen merkitylle laittomalle alueelle. Myös KHO ei ole päätöksessään edellyttänyt alueen poistamista rakennusjärjestyksestä.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Rakennusjärjestyksen laatiminen on hyvin vaativa tehtävä, jos se tehdään ottaen huomioon oikeustapaukset ja lainsäädäntö. Rakennusjärjestyksen asema normihierarkiassa tulisi kuitenkin vahvistaa ja sitä kautta selkeyttää rakennusjärjestyksen asemaa oikeusohjeena.

Saunarakennuksen käsitteen selkeyttäminen tai käsitteestä luopuminen selkeyttää rakennusjärjestyksen laatimista. Vastaavat käsitteet, jotka ovat vain oikeuskäytännössä määriteltä, pitäisi jonkin instanssin määritellä. Tällainen instanssi voisi olla esimerkiksi ympäristöministeriö.

KHO:n tehdessä päätöksen, jolla todetaan rakennusjärjestyksen määräys lainvastaiseksi, tulisi sanktio kohdistaa myös rakennusjärjestykseen. Silloin kun on kysymys rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka on laajemmin kunnissa otettu määräykseksi, tulisi sanktioida jollain tavalla myös muiden kuntien, kuin käsittelyssä oleva, rakennusjärjestys.

Suomen hallitus on normien purkamisen yhteydessä tekemässä säädös-muutoksia, jotka koskevat myös rakennusjärjestystä. Tässä yhteydessä tulisi pohtia laajemmin rakennusjärjestyksen asemaa ja oikeusvaikutuksia.

## LÄHTEET

- Hallberg, P. Haapanala, A. Koljonen, R. Ranta, H. & Reinikainen, J. 2015. *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. 3. painos. Talentum Pro, Helsinki.  
KHO 3.9.2004 t. 2190, s. 500. KHO 7.11.2001 t. 2771, s. 526. KHO 17.12.2003 t. 3292, s. 526.
- Hurmeranta, U. Lukkarinen, P. Saarela, M. Laine, R. & Nurmikolu M. 2013. *Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen*. Suomen Kuntaliitto, Helsinki. Haettu 22.3.2017 osoitteesta  
[http://shop.kunnat.net/download.php?filename=uploads/rakennusjarjestys\\_sisalto\\_ebook.pdf](http://shop.kunnat.net/download.php?filename=uploads/rakennusjarjestys_sisalto_ebook.pdf)
- Jääskeläinen, L. & Syrjänen, O. 2014. *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. 4. painos. Rakennustieto Oy, Helsinki.  
KHO 30.4.2004 t. 961, s.528. KHO 31.12.2004 t. 3529, s. 528. KHO 12.1.2007 t. 52, s. 528. KHO 23.4.2004 t. 899, s. 666.
- Kokkonen, T. 2012. *Rakennusalan lainsäädäntö. Suomen laki*. Talentum Media Oy, Helsinki
- Larma, O. Hallberg, P. Jatkola, T. & Wirilander, J. 1992. *Rakennuslaki ja -asetus*. 4. painos. Lakimiesliiton Kustannus, Helsinki.
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 1999/895. Haettu 12.3.2017 osoitteesta  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132. Haettu 12.3.2017 osoitteesta  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- Muut kuin edellä mainitut KHO:n oikeustapaukset. Haku vuosikirjanumerolla. Haku taltionumerolla. Haettu 12.3.2017 osoitteesta  
<http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho>
- Mäkinen, K. 2005. *Maankäyttö- ja rakennuslaki. Lakikokoelma*. Edita Prima Oy, Helsinki.
- Pulkkinen, O. 2016. *Rakentaminen ja maankäyttö. Lakikokoelmat*. Edita, Helsinki.
- Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. 2017. *Rakennettu ympäristö- lehti*. Rakennustieto Oy, Helsinki.
- Rakentajain kalenteri*. 2017. Rakennustieto Oy, Helsinki.



## **Asikkalan rakennusjärjestys**



Hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.10.2011  
Voimaantulo 1.1.2012

## Sisällysluettelo

<b>1. LUKU: JOHDANTO.....</b>	<b>2</b>
1 § Soveltamisala ja tehtävä .....	2
2 § Rakennusvalvontaviranomainen .....	2
3 § Määritelmää .....	2
<b>2. LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE .....</b>	<b>4</b>
4 § Rakentaminen suunnittelutarvealueelle .....	4
5 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset .....	4
6 § Rakennusoikeus .....	5
7 § Rakentaminen ranta-alueilla .....	5
8 § Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä .....	6
<b>3. LUKU: RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN .....</b>	<b>7</b>
9 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön .....	7
<b>4. LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN .....</b>	<b>7</b>
10 § Pihamaan rakentaminen .....	7
11 § Aidat, tukimuurit, istutukset ja puusto .....	7
12 § Sade- ja pintavesien johtaminen .....	8
13 § Lumen varastointi .....	9
14 § Piha-alue / pihamaa .....	9
15 § Tontin ajoneuvoliittymä .....	10
16 § Pihamaan vajat, muut rakennelmat ja laitteet .....	10
17 § Rakennuksen sopeutuminen tontille .....	11
<b>5. LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA .....</b>	<b>11</b>
18 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta .....	11
19 § Koneiden ja laitteiden säilyttäminen ja varastointi .....	12
<b>6. LUKU: RAKENTAMINEN ERITYIS- TAI ONGELMA-ALUEELLA .....</b>	<b>12</b>
20 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja raakaveden ottoalueella .....	12
21 § Maaperän radonpitoisuuden huomioon ottaminen rakentamisessa .....	12
22 § Jätevesien käsittely .....	12
<b>7. LUKU: RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN PERUSTUVAT HELPOTUKSET LUVAN- JA ILMOITUKSENVARAISUUTEEN .....</b>	<b>13</b>
23 § Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus .....	13
<b>9. LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ .....</b>	<b>15</b>
25 § Poikkeusten myöntäminen .....	15
26 § Asemakaava-alueita koskevia lisämääräyksiä ellei kaavasta muuta johdu .....	15
27 § Voimaantulo .....	16



## 1. LUKU: JOHDANTO

### 1 § *Soveltamisala ja tehtävä*

Asikkalan kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja –asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Asikkalan kunta haluaa rakentamisen ohjauksella auttaa toimivan ja viihtyisän elinkeino-, asumis- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa.

Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa tavoitteena on hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyyttä, turvallisuutta, ekologisuuutta, toteutuskelpoisuutta, taloudellisuutta, tasa-arvoisuutta ja kauneutta. Hyvä ympäristö säilyttää aina arvonsa, vaikka käyttäjät vaihtuvat.

Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ilmaistaan asema- ja yleiskaavoissa, joihin on saatettu liittää rakentamisohjeita ja jatkosuunnittelulle virikkeitä antavia havainnekuvia. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleispiirteisiä kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet kaavoittamattomien haja- asutusalueiden rakentamisen määrälle ja tavalle.

### 2 § *Rakennusvalvontaviranomainen*

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ympäristölautakunta. Sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

Päätösvalan edelleen siirtämisestä määrätään Asikkalan kunnan hallintosäännössä.

### 3 § *Määritelmiä*

#### **Rakennuspaikka**

Tässä rakennusjärjestyksessä käytetään nimitystä rakennuspaikka sekä asemakaavan mukaisesta tontista että tilan, määräalan tai muun vastaavan maa-alueen muodostamasta rakennuspaikasta.

#### **Ranta-alue**

Rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva rakentaminen vaatii järjestämistä.

#### **Kerros**

Rakennuksen kerros on kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääosin maanpinnan alapuolella ja ullakko pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinja ylempänä kerroksen yläpuolella.

**Kerrosala**

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan tilojen ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrosalaan lasketaan vähintään 160 cm korkeat tilat.

**Kokonaisala**

Rakennuksen kokonaisalaan lasketaan kaikkien kerrosten ja kellarin katetut tilat sekä ullakkotilat, jos huonekorkeus on vähintään 160 cm. Kokonaisalaan lasketaan myös katetut kuistit ja katokset.

**Pohjanpinta-ala**

Rakennuksen pohjanpinta-alaan lasketaan rakennuksen katetun osan peittämä maa-ala.

**Aitta tai vierasmaja**

Aitta on majoituskäyttöön tarkoitettu pohjaratkaisultaan ja julkisivuaukotukseltaan päärakennuksen apurakennukseksi tarkoitettu rakennus. Rakennusta ei tulisi varustaa vesi- ja viemärilaitteilla sekä keittiökalustuksella ja varustuksella. Majassa voi olla lämmityslaitte talvikäytön varalta.

**Katos**

Katos on rakennelma, rakennus tai rakennuksen osa, jonka seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

**Grillikatos / kesäkeittiö**

Kevyt rakennelma, jossa on tulisija. Seinien pinta-alasta on avoinna vähintään 30 %.

**Grillikota**

Kevyt rakennelma, jossa tulisija.

**Huvimaja**

Kevyt rakennelma. Huvimajassa ei lämmityslaitetta / hormia.

**Vaja**

Kevyt rakennelma.

**Laituri**

Laituri on sijoitettava rajalinjasta sekä vesialueelle menevästä rajalinjan jatkeesta vähintään viiden (5) metrin etäisyydelle.

**Venevaja**

Venevaja on rannan tuntumassa oleva veneen ja venetarvikkeiden säilyttämiseen tarkoitettu rakennus.

**Suunnittelutarvealue**

Suunnittelutarvealue tarkoittaa aluetta, jonka käyttö edellyttää erityisiä toimenpiteitä kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamista tai vapaa-alueiden järjestämistä tai jolla rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä ympäristövaikutuksia. Suunnittelutarpeesta muualla kuin ranta-alueella päättää kunta.

Rakennusluvan myöntämisellä tällaisella alueella on oltava erityiset edellytykset (MRL 16 §).

**RKY-alue**

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

**Lyhenteet**

MRL = maan käyttö- ja rakennuslaki.

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

## **2. LUKU RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLE**

### **4 § Rakentaminen suunnittelutarvealueelle**

Suunnittelutarvealuetta Asikkalan kunnassa ovat maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1 momentissa tarkoitetut alueet sekä 2 momentissa tarkoitettu rantarakentaminen. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä.

### **5 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset**

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>, ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.

5 (15)

Rakennuspaikan, jolla pidetään hevosia, tulee olla tarkoitukseen riittävän suuri. Pinta-alan tulee olla vähintään yksi hehtaari ensimmäistä hevosta kohti ja 0,5 hehtaaria lisää kutakin hevosta kohden. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa riittävät ulkotarhat ja / tai laitumet. Ulkoilualueet tulee muutoinkin rakentaa asianmukaisesti.

Ammattimaiseen harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa yli viiden (5) hehtaari suuruiselle tilalle.

Tallin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulee olla 50 metriä, ratsastuskentän 20 metriä ja laitumen 10 metriä. Määräys ei koske peltoalueita. Ratsastuskenttä, jota käyttää säännönmukaisesti vähintään kolme hevosta tulee sijoittaa vähintään 50 m päähän naapurin rajasta.

Rakennuspaikalla on oltava tieoikeus ja yleisen tieverkon vaikutusalueella uusille tieliittymille ja liittymien käytön muutoksille on haettava ELY- keskuksen lupa.

## **6 § Rakennusoikeus**

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asuin- ja lomarakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksikerroksinen rakennus, johon saadaan sijoittaa yksi asunto. Erityisestä syystä voidaan sallia yhden kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Muulle kuin asutokäyttöön tarkoitetuille rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia.

Yli 5 ha:n suuruiselle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.

## **7 § Rakentaminen ranta-alueilla**

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

6 (15)

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.

Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.

Venevaja saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus. Venevajaan ei saada rakentaa muita tiloja. Venevajan koko kerrosalaltaan saa olla korkeintaan 40m<sup>2</sup>. Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 m. (MRL 72 §)

## **8 § Rakennuksen etäisyys naapurista sekä yleisestä ja yksityisestä tiestä.**

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen harjakorkeus, kuitenkin vähintään viisi (5) metriä.

Rakennusta ei saa ilman naapurin suostumusta tai erityistä syytä rakentaa viittä metriä rajasta ja kymmentä metriä lähemmäs naapurin rakennusta (MRA 57 § 3 mom.).

7 (15)

Palovaarallisen rakennuksen sijoittamisesta on säädetty erikseen (MRA 57 § 2.mom.).

Maantien suoja-alueelle rakentaminen (8§) edellyttää tienpitoviranomaisen poikkeamislupaa (maantielaki 47§). Suoja-alue ulottuu moottoritieellä 50 m:n, valta- ja kantatieellä pääsääntöisesti 30 m:n ja alemmalla tieverkolla yleensä 20 m:n päähän ajoradan keskiviivasta. Yksityistiellä etäisyys on vähintään 12 metriä tien keskilinjasta.

*Soveltamisohje:*

*Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.*

*Erityisestä syytä rakennus voidaan sijoittaa määrättyä etäisyyttä lähemmäs tien keskiviivaa. Poikkeaminen edellyttää yleisillä teillä ELY- keskuksen puoltavaa lausuntoa ja yksityisillä teillä tielautakunnan lupaa. (MRA 57 §)*

### 3.LUKU: RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN

#### 9 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Rakennettaessa ranta-alueelle tai avoimeen maastoon on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen.

Rakennettaessa RKY-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota vallitsevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Rakennuksen korkeusasema on sopeuduttava olemassa olevaan ympäristöön ja asemakaava-alueella myös katukorkeuteen.

### 4. LUKU: PIHAMAAN RAKENTAMINEN

#### 10 § Pihamaan rakentaminen

Pihamaata rakennettaessa tai muutettaessa on huolehdittava, että siitä tulee tontin käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla käyttökelpoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä eikä se aiheuta haittaa naapureille. Asuntotonteilla paikoitusalueet on eroteltava istutuksilla oleskelu- ja leikkialueista sekä muista toiminnoista. Pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan suunnitellun ympäristön korkeussemiin. (MRL 155 ja 167 § 1 ja 4 mom., MRL 165 §)

#### 11 § Aidat, tukimuurit, istutukset ja puusto

8 (15)

Aidan on materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeuduttava ympäristöön eikä siitä saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä katujen kunnossapidolle. Aitaamistavan on noudatettava rakennuspaikan luonnetta.

Tonttien väliselle rajalle rakennettava, maasta mitattuna enintään 1,5 metriä korkea aita ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, ellei asemakaava toisin määrää. Aitaa ei ilman erityistä syytä saa rakentaa 1,8 metriä korkeammaksi.

Kiinteän aidan ja pensasaidan, joka ei ole naapuritontin tai –rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija. Aita ei ole rajalla, jos sen etäisyys rajaviivasta on vähintään 0,6 m. Kiinteän aidan etäisyys mitataan sen lähimmästä kohdasta ja pensasaidan etäisyys sen keskeltä rajalle.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle.

Tonttien tai rakennuspaikkojen väliselle rajalle rakennettavan aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoliksi, ellei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Istutettava aita tai puusto on sijoitettava tontille siten, että sen oksisto ja juuristo täysikasvuisenakin pysyvät omalla tontilla, ellei asiasta ole naapurin kanssa sovittu. Tontin rajan ylittävän kasvuston poistamisesta säännellään naapuruussuhdelain 8 §:ssä (Laki eräistä naapuruussuhteista, 26/1920). Istutettavan aidan korkeudesta katujen risteyksessä on voimassa se mitä edellä on sanottu rakennettavasta aidasta.

Maisemaa muuttavaa puiden kaatamista ei asemakaava-alueella tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, milloin yleiskaavassa on niin määrätty, saa suorittaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa (maisematyölupa). Vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin ei lupa ole tarpeen, mutta niistä on tehtävä toimenpideilmoitus.

*Soveltamisohje:*

*Pensasaita istutetaan ja puuaita rakennetaan vähintään 0,6 metrin päähän rajasta omalle puolelle, jottei se vaikeuta tienpitoa tai aita vahingoitu tietä hoidettaessa. (MRA 62 ja 82 §)*

## **12 § Sade- ja pintavesien johtaminen**

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään. Ensisijaisesti vesi on imeytettävä omalla tontilla. Mikäli tontin maaperä on sellainen, että imeyttäminen ei ole mahdollista, on sade-pintavedet johdettava yleiseen sadevesiviemäriin tai katualueen avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon.

9 (15)

Sade- ja pintavesien poisjohtaminen on toteutettava siten, etteivät ne pilaa omaa tai naapurin talousvesikaivoa eikä niistä aiheudu muutakaan huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli sadevedet johdetaan ympäröivään maastoon tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus.

Tontin rajoille on kaivettava tarvittaessa avo-oja ulkopuolisten valumavesien poisjohtamiseksi.

Sade- ja pintavesiä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

(MRL 135 § 1 mom. 6 kohta ja 165 §)

### **13 § Lumen varastointi**

Lumi on varastoitava tontille. Lumen varastointi on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Lumen sulamisvesien osalta on voimassa mitä edellä 12 §:ssä on määrätty.

Tontille tai jalkakäytävälle taikka sen vierelle kertyneet lumivallit on tarvittaessa poistettava.

### **14 § Piha-alue / pihamaa**

Rakennuspaikan kuivanapito

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Pihamaan korkeusasema

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.



*Soveltamisohje:*

*Tontin sisäinen liikenne on järjestettävä siten, että se ei heikennä liikenneturvallisuutta, vaikeuta tienhoitoa ja että liittymäjärjestelyt ovat turvalliset. (MRL 155 ja 167 § 4 mom.)*

## **15 § Tontin ajoneuvoliittymä**

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai yleiselle tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Yleiselle tielle rakennettavista liittymistä päättää Uudenmaan ELY-keskus.

Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle. Rakentamisesta katualueella päättää tekninen lautakunta. Tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle kuuluu kadun peruskorjauksen yhteydessä myös liittymän rummun uusiminen, mikäli vanha rumpu ei ole tarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Rummun täytyy olla halkaisijaltaan vähintään 300 mm tai muovisena vähintään 250 mm.

Ajoneuvoliittymässä on oltava riittävä, esteetön näkemäalue.

Ajoneuvoliittymän leveys asuntoalueilla saa olla enintään 5 metriä ja muilla alueilla enintään 8 metriä.

## **16 § Pihamaan vajat, muut rakennelmat ja laitteet**

Vaja, katos tai muut rakennelmat (autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset ja -aitaukset, talousjätevesien käsittelyjärjestelmät sekä muut vastaavat) on sijoitettava kaavan mukaisesti tai kaava-alueen ulkopuolella vähintään viisi metriä tai rakennuksen oman korkeuden verran naapuritontin rajasta. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin haltijan kirjallista suostumusta. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma edellä sanottua lähemmäksi rajaa tai naapurin rajaan kiinni, vaikka naapuri ei ole antanut siihen suostumustaan. Rakennelman on oltava terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täytettävä kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen on sopeuduttava ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

*Soveltamisohje:*

*Jos rakentamiseen ei ole naapurin suostumusta silloin kun se tarvitaan, rakennusvalvontaviranomainen voi naapurin kirjallisesta vaatimuksesta velvoittaa, että ilman lupaa rakennettu rakennelma siirretään.*

*Jos rakennelma ei täytä em. vaatimuksia, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennelman poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan edellä mainittuja vaatimuksia.*

*Sellainenkin vaja, jota ei pidetä rakennuksena, on rakennettava kaavan, palomääräyksien yms. mukaan.*

*Rakennelmien rakentamisessa on noudatettava alueella entuudestaan vallitsevaa rakentamistyyliä.*

*Jätekatoksia ja –suojia suunniteltaessa ja toteutettaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota paloturvallisuuteen, siisteyteen ja hygieniaan. Jätekatoksia ei sallita rakennusten yhteyteen ilman palo-osastointia.  
(MRL 168 §, MRA 57 ja 58 §)*

### **17 § Rakennuksen sopeutuminen tontille**

Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot mahdollisuuksien mukaan säilyvät.

Rakennustyön yhteydessä vaurioitunut tai muuten ympäristöä rumentava osa pihamaasta on istutuksien ja alueen käyttöön liittyvien järjestelyin saatettava kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin tai rakennuspaikan osat on suojattava työmaa-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajalta suojaussuunnitelman.

## **5. LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA**

### **18 § Rakennetun ympäristön hoito ja valvonta**

Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Ympäristöä häiritsevien ulkovarastojen ympärille on istutettava tai rakennettava aita. Tontti ja rakennuspaikka tulee muutoinkin tarvittaessa sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan. Näkemäesteen alueella istutukset on hoidettava rajoitetun korkeuden mukaisena.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja niin, etteivät ne rumenna ympäristöä.

*Soveltamisohje:*

*Ympäristölautakunta suorittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja ympäristön hoidon valvontaa mm. pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättämään ajankohtina. Katselmuksen ajankohdista ja alueista tiedotetaan kiinteistönomistajille ja –haltijoille sekä kunnallisissa ilmoituksissa.*

**19 § Koneiden ja laitteiden säilyttäminen ja varastointi**

Tonttia ja muuta aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä häiritsevään autojen, koneiden, laitteiden, veneiden ja muiden vastaavien tavaroiden varastointiin taikka polttopuiden ympäristöä tai kaupunkikuvaa häiritsevään ulkosäilytykseen.

**6. LUKU: RAKENTAMINEN ERITYIS- TAI ONGELMA-ALUEELLA**

**20 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja raakaveden ottoalueella**

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaisiin. Pohjavesialueilla, vedenhankinnan kannalta tärkeillä ranta-alueilla ja vesiensuojelun kannalta tärkeillä ranta-alueilla on maanalaisista polttoaine- ja kemikaalisäiliöistä voimassa mitä kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on niiden osalta erityisesti määrätty.

**21 § Maaperän radonpitoisuuden huomioon ottaminen rakentamisessa**

Rakennuksen alapohjarakenteet on suunniteltava niin, että mahdolliset ilmenevät radonhaitat voidaan tuuletuksella poistaa. (*Suomen rakentamismääräyskokoelma D3*)

*Soveltamisohje:*

*Radon-haittoja esiintyy tyypillisesti harjuilla, harjujen lievealueilla ja kallioilla.*

*Maanvaraisten lattioiden alustäyttöön käytetty sora on potentiaalinen radonlähde, minkä vuoksi maanvaraisten lattioiden alustäyttö on varustettava tuuletusputkistolla.*

*Mahdollisen saastuneisuuden selvitystarve tulee kyseeseen lähinnä haja-asutusalueen rakentamisessa, mikäli alueen aiempi maankäyttö on saattanut saastuttaa maaperää tai pohjavesiä. (MRA 58 §)*

**22 § Jätevesien käsittely**

Ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun paikalliseen yhteiseen viemärlaitokseen on jätevedet käsiteltävä viranomaisen hyväksymällä tavalla. Tarkemmin jätevesien käsittelystä on määritelty kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

WC-jätevesiä ei voida imeyttää tärkeillä 1 ja 2- luokan pohjavesialueilla eikä pääsääntöisesti ranta-alueilla.

## 7. LUKU: RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN PERUSTUVAT HELPOTUKSET LUVAN- JA ILMOITUKSENVARAISUUTEEN

### 23 § Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan- ja ilmoituksenvaraisuus

Rakennusten rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Talousrakennusten ja toimenpiteiden luvan ja ilmoituksenvaraisuudesta määrätään seuraavan taulukon mukaisesti, vähäisemmät toimenpiteet eivät edellytä valvontatoimenpiteitä:

R = rakennuslupa haettava  
T = toimenpidelupa haettava  
I = toimenpideilmoitus tehtävä  
E = ei valvontatoimenpiteitä

TOIMENPIDE	LUPA
<b>1) Rakennelma tai talousrakennus</b>	
- Saunarakennus tai muu tulisijallinen talousrakennus	R
- Talousrakennus 5-15 m <sup>2</sup> , erillinen (Ranta- ja asemakaava-alueet)	I
- Talousrakennus 10-50 m <sup>2</sup> , erillinen (muut alueet)	I
- Vaja, leikkimökki tai muu vastaava rakennelma (alle 5m <sup>2</sup> ).	E
- Katokset yleensä (auto- ja terassikatokset, polttopuukatokset, yms.)	I
- Jätekatos (yli 5 m <sup>2</sup> ) sekä julkiset jätepisteet	T
- Puistomuuntamo	I
- Kioski	I
- Grillikioski tai vastaava (ruuan valmistus mahdollisuus)	T
- Käymälä (puucee) vrt. ympäristönsuojelumääräykset	E
- Esiintymislava (kiinteä)	I
- Muu vastaava rakennelma	I
- Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (ranta- ja pohjavesialueet)	T
- Jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (muut alueet)	I
- Maalämpökaivo tai -putkisto	I
- Maalämpökaivo tai -putkisto pohjavesialueella	T
<b>2) Yleisörakennelma (perustaminen tai rakentaminen)</b>	
- Urheilupaikka	I
- Kokoontumispaikka	I
- Asuntovaunualue tai vastaava	T
- Katsomo	I
- Yleisöteltta tai vastaava (jos paikallaan yli 2 viikkoa)	I
<b>3) Liikuteltava laite</b>	
- Asuntovaunun tai laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn	T
<b>4) Erillislaitte (rakentaminen)</b>	
- Puhelin- tai radioantennimasto ja niiden tukiasema 15-60 m (mahdollinen)	T

suunnittelutarveratkaisu)	
- Radioamatööri masto	I
- Piippu (piipunosa yli 10 m)	I
- Varastointisäiliö (maanpäällinen osa yli 10 m³)	I
- Hiihtohissi	I
- Muistomerkki	I
- Suurehko antenni (lautasantenni halkaisija yli 1,5 m)	I
- Tuulivoimalan napakorkeus alle 30 m tai teho 5-20 Kw (mahdollinen suunnittelutarveratkaisu)	T
- Valaisinpylväs tai vastaava (korkeus yli 10 m)	I
- Vastaava erillislaitte	I
<b>5) Vesirajalaite (rakentaminen)</b>	
- Laituri yli 30 m² tai 15 m pitkä	T
- Venevaja	R
- Muu vastaava vesirajaa muuttava tai siihen olennaisesti vaikuttava rakennelma, kanava, aallonmurtaja tai vastaava	I
<b>6) Säilytys- tai varastointialue (järjestäminen)</b>	
- Muusta alueesta erotettu suurehko varastointi- tai pysäköintialue taikka tällaiseen alueeseen verrattava alue (yli 1000m²)	I
<b>7) Julkisivutoimenpide</b>	
- Rakennuksen julkisivun muuttaminen	I
- Kattomuodon muuttaminen	T
- Katteen tai sen väriyksen olennainen muuttaminen	I
- Ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen olennainen muuttaminen	I
- Katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen	I
- Ikkunajaon olennainen muuttaminen	I
<b>8) Mainostoimenpide</b>	
- Muun kuin maantilaissa säädetyt rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle (yli 5m²:n suuruinen taulu)	I
- Ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asentaminen (mainosten osuus julkisivupinnasta yli puolet)	I
<b>9) Aitaaminen (rakentaminen)</b>	
- Rakennettuun ympäristöön liittyvä erottava kiinteä aita tai kadun reunusmuuri asemakaava-alueella	I
- Kiinteä aita tai tien reunusmuuri asemakaava-alueen ulkopuolella	E
<b>10) Ympäristökuvajärjestely</b>	
- Muut ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	I
<b>11) Huoneistojärjestely</b>	
- Asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen	T

**Soveltamisohjeita:**

*Vaikka toimenpide ei vaadi lupaa, sen toteuttamisessa on otettava huomioon asemakaavan tai yleiskaavan määräykset, tontin rakennusoikeus, mahdolliset rakentamistapaohjeet ja rakennettu ympäristö. Tulisijalliselle rakennukselle on haettava aina rakennuslupa.*

*Mikäli toteutettu toimenpide rumentaa ympäristöä, ei ulkoasultaan täytä kohtuullisia vaatimuksia tai sopeudu ympäristöön, voi rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön haltijan muuttamaan toteutuksen säännösten vaatimukset täyttäväksi.*

*Ilmoitukseen, joka on tehtävä kirjallisesti, on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta.*

*Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen pitää ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se on tarpeen yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta.*

*Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. (MRL 126 §, 129 §, 166-170 §, MRA 62 § ja 63 §)*

## 9. LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

### 25 § Poikkeusten myöntäminen

Ympäristölautakunta tai rakennustarkastaja, milloin asian ratkaisu kuuluu hänelle, voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa tai rakentamisen määrää koskevaa poikkeusta ratkaistaessa on pyydetävä kunnan lausunto.

### 26 § Asemakaava-alueita koskevia lisämääräyksiä ellei kaavasta muuta johdu

Mikäli asemakaavassa (entinen rakennuskaava) ei ole muuta määrätty, kaavoitetun rakennuspaikan rakennusoikeus on seuraava:

- kerrostalot ja liikerakennukset	AK, AL, ALK	20/60
- rivitalot ja kytketyt pientalot	AR, AOR, AP	20/40
- pientalot	AO, AT, A	/25
- huoltoasemat	AM, LM	/30
- yleiset rakennukset	Y	30/60
- teollisuus- ja varastorakennukset	T	30/60
- lomarakennukset	RH, H	/5

Ensimmäinen luku ilmoittaa, montako prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen ja toinen luku ilmoittaa, montako prosenttia rakennuspaikan kerrosala saa olla rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikalle tulee osoittaa autopaikkoja seuraavasti:

- liike- ja toimistorakennukset	1 autopaikka / 50 k-m <sup>2</sup>
- asuinrakennukset	2 autopaikkaa asuntoa kohden
- teollisuus- ja yleiset rakennukset	1 autopaikka / 100 k-m <sup>2</sup>
- kokoustilat	1 autopaikka 8 istumapaikkaa kohden

**27 § Voimaantulo**

Tämä rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1. 2012 ja sillä kumotaan Asikkalan kunnan 1.10.2001 (muutos 29.5.2006) voimaan tullut rakennusjärjestys

KHO:n ja hallinto-oikeuksien päätöksiä

Ranta-alue rakennusjärjestyksessä  
Ranta-alue maankäyttö- ja rakennuslaissa  
Suunnittelutarveratkaisu  
Poikkeamistoimivalta

KHO 23.1.2006

Taltio 97

Petäjäveden ympäristölautakunta hyväksyi (27.3.2003) suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen, joka koski 40 neliömetrin suuruisen lomarakennuksen rakentamista. Rakennuspaikkana oleva tila sijaitsee noin 120 - 130 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja ulottuu noin 200 metrin päähän rannasta. Tilan ja rannan välissä kulkee yksityistie.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus (27.10.2004), Keski-Suomen ympäristökeskuksen valituksesta, kumosi ja poisti ympäristölautakunnan päätöksen. Tilan ja rannan välissä on kolme rantaan rajoittuvaa rakennettua lomarakennuspaikkaa, jotka on muodostettu ko. samasta emätilasta. Lisäksi itäpuolella olevalla tilalla sijaitsee loma-asuntona käytetty asuinrakennus. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset:

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitetun rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodon, kasvillisuuden ja muiden olosuhteiden mukaan. Luonnonsuojelulain uudistamista koskevan hallituksen esityksen (HE 79/1996 vp) mukaan rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, muttei missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän rantaviivasta.

Suunnittelutarve ulottuu kuitenkin saman pykälän 2 momentin mukaan rantavyöhykettä laajemmalle ranta-alueelle silloin, kun rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Kunta ei ole voinut rakennusjärjestyksen määräyksellä muuttaa lain perusteella määräytyvän ranta-alueen ulottuvuutta.

Rakennuspaikka sijaitsee rantaan ulottuvien lomarakennuspaikkojen takana toisessa rivissä ranta-alueella, jolle on muodostunut runsaasti pelkästään loma-asutusta. Alueelle voidaan odottaa lisää rantaan tukeutuvaa lomarakentamista.

Rakennuspaikka sijaitsee MRL 72 §:n 2 momentin mukaisella ranta-alueella. Sillä, että rakennuspaikan ja rannan välistä kulkee yksityistie, ei



ole ratkaisevaa merkitystä asiassa. Hakemukseen ei näin ollen voida soveltaa suunnittelutarvelupaa koskevaa lain 137 §:ä, vaan rakentaminen edellyttää poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Petäjäveden ympäristölautakunnan valituksen. Hallinto-oikeuden päätöstä ei muutettu.

Toimituksen huomautuksia

Kysymys on tyylipuhtaasta ratkaisusta, josta ilmenee maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman rantavyöhykkeen, ranta-alueen ja suunnittelutarvealueen suhde. Erityisenä oikeudellisena kysymyksenä on tapauksessa ollut rakennusjärjestyksen rooli rantarakentamisessa.

Kuten hallinto-oikeuden päätöksestäkin hyvin ilmenee, on maankäyttö- ja rakennuslain rantarakentamisen sääntelyn taustalla vuoden 1996 luonnonsuojelulaki (1096/1996). Siinä yhteydessä omaksuttiin lainsäädäntöön rantavyöhykkeen käsite. Rantavyöhykkeen käsite sisällytettiin silloisen rakennuslain 6 a §:ään. Hallituksen esityksessä (HE 79/1996 vp) rantavyöhykkeen määrittelyä avattiin hallinto-oikeuden toteamalla tavalla.

Rantavyöhyke (MRL 72 §:n 1 momentti) on riippumaton rakentamisen määrästä. Myös täysin rakentamattomilla ja kaavoittamattomilla rannoilla on rantavyöhyke.

Ranta-alue (MRL 72 §:n 2 momentti) kytkeytyy loma-asumiseen. Ranta-alue on yleensä rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Loma-asutus voi olla olemassa olevaa tai odotettavissa olevaa. Jos kysymys ei ole loma-asutuksesta, ei ranta-alueesta johtuvaa suunnittelutarvetta ole (KHO 28.5.2002 taltio 1286: Poikkeusta ranta-alueen suunnittelutarpeesta omakotitalon rakentamiseen toiseen riviin noin 200 metrin etäisyydelle rannasta ei tarvittu, kun selvitysten mukaan rakennuspaikan läheisyydessä ei ollut lomarakennuksia).

Suunnittelutarvealue (MRL 16 §) on "kuivan maan" erityisiä toimenpiteitä edellyttävä alue, jolla sovelletaan rakennusluvan erityisiä edellytyksiä (MRL 137 §). Myös rakentaminen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa, vaatii kunnan suunnittelutarveratkaisun.

Rakennusjärjestyksessä voidaan säädellä rantavyöhykkeestä

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentin mukaan kunta voi alueellista ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla saman pykälän 1 momentissa säädetty rajoitus (rantavyöhyke) ei ole voimassa. Edellytyksenä on, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Rakennusjärjes-

tyksen vapautusmääräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan.

Petäjäveden rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alue ulottuu enintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tämä määräys ei ole MRL 72 §:n 4 momentin tarkoittama vapautusmääräys.

Ranta-alueen ulottuvuus määräytyy lain perusteella

Kunta sovelsi rakennusjärjestyksensä ranta-alueen ulottuvuutta koskevaa määräystä. Rakennuspaikkana oleva tila sijoittuu rannasta yli 100 metrin päähän. Tilalla ei ympäristölautakunnan mukaan ole rantaoikeutta eikä rakennuspaikka muodosta toista riviä, koska rakennuspaikan ja rannan välissä on yleisesti käytetty tie.

Ranta-alueen ulottuvuuden säänteleminen ei ole kuitenkaan kunnan rakennusjärjestykseen kuuluva kysymys. Kunta ei voi määrätä rakennusjärjestyksessä sitovalla tavalla suunnittelutarpeesta ranta-alueella kuin ainoastaan edellä selostetulla tavalla määrääjäksi rantavyöhykerajoituksesta vapauttaen.

Rantavyöhykkeestä ei ollut kysymys, mutta ranta-alueesta oli

Rakennuspaikkana oleva tila sijoittuu lähimmillään noin 120 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennettavasta lomarakennuksesta on rantaan noin 160 metriä. Tilan ja rannan välissä kulkee yksityistie, jota käytetään muun muassa jo rakennettujen loma-asuntojen tarpeisiin.

Myös ympäristökeskus oli sitä mieltä, ettei rantavyöhyke ulottunut näin kauaksi rannasta.

Rakennuspaikan läheisyyteen on syntynyt loma-asutusta. Selvitysten mukaan rakennuspaikaksi muodostetusta emätilasta oli jo aiemmin muodostettu kolme rakennettua lomarakennuspaikkaa.

Epätietoisuutta ei näin ollen vallinnut siitä, etteikö kysymys olisi alueelle syntyneestä, rantaan tukeutuvasta loma-asutuksesta. Ympäristölautakunta perusteli omaa tulkintaansa sillä, ettei kiistanalainen rakennus lisää ranta-asutusta, vaan siirtää painopistettä rannasta pois päin kuivan maan rakentamiseen.

Mutta vaikka näin ajateltaisiinkin, on keinotekoista väittää, että esimerkiksi rakennuspaikan ja rannan välissä kulkeva tie katkaisisi totaalisesti yhteyden rantaan. Kysymys ei ole mistään valtatiestä, vaikka kunta korosti tien luonnetta yhdystienä valtatie ja maantien välillä.

Lopputulos oli, että kysymys on selkeästi MRL 72 §:n 2 momentin tarkoittamasta ranta-alueesta.

Ranta-alueita koskeva suunnittelutarve syrjäyttää lain yleisen suunnittelutarpeen (MRL 16.5 §).

Vakituinen asutus rannalla voi jäädä rantavyöhykerajoituksen piiriin (MRL 72.1 §), jos varsinaista rantaan tukeutuvaa loma-asutusta ei ole tai sitä on vain hyvin rajoitetusti. Jos pysyvään asumiseen käytettävä rakennus sijoittuu rantavyöhykkeen ulkopuolelle, eikä alueella ole loma-asutusta eikä sitä ole odotettavissa, voi rakentamisesta selvitä jopa kokonaan ilman suunnittelutarvetta. Silloin edellytyksenä on, ettei lähettävällä ole muuta asutusta. Usein muutakin rakentamista kuitenkin on, jolloin kunnan suunnittelutarveratkaisu tarvitaan (KHO 2003:30: Noin 80 metrin etäisyydelle Tornionjoesta toiseen riviin sijoittuva omakotitalo vanhassa kylärakenteessa edellytti kunnan suunnittelutarveharkintaa MRL 16 §:n perusteella; tapaus selostettu tämän lehden numerossa 3/2003 siv. 68–70).

Rakennusjärjestys ei tuonut toimivaltaa kunnalle

Lopputuloksella oli ennakoitavissa: rakennusjärjestyksen ranta-alueen ulottuvuutta koskevalla määräyksellä ei toimivalta kunnalle voinut siirtyä. Voi kysyä, mikä merkitys tällaisella rakennusjärjestyksen määräyksellä ylipääntänsä voisi olla. Kuntaliiton suositus rakennusjärjestyksen malliksi (1999) kannustaa antamaan rakennusjärjestyksessä määräyksiä rantarakentamisesta. Määräykset voivat Kuntaliiton mukaan koskea esimerkiksi rakentamisen etäisyyksiä rantaviivasta tai maiseman ja maaston huomioon ottamista. Suositus on saattanut luoda käsitystä, jonka mukaan rakennusjärjestyksessä olisi syytä mainita myös ranta-alueen ulottuvuudesta jotain. Määräys luonnollisesti helpottaa lupaviranomaisia kiinnittämään huomiota rantarakentamisen erityisluonteeseen. Samalla tulisi kuitenkin muistaa rakennusjärjestyksen asema normihierarkiassa.

LAURI JÄÄSKELÄINEN

Rakennusjärjestys  
Rantavyöhykerajoituksesta vapauttaminen  
Ranta-alue  
Toimivalta

KHO 12.4.2006

Taltio 896

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus hylkäsi (11.7.2003) hakemuksen saada käyttää tilaa kerrosalaltaan 15 neliömetrin suuruisen lomarakennuksen, saunarakennuksen ja grillikodan rakentamiseen 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Oulun hallinto-oikeus hylkäsi (26.3.2004) luvanhakijoiden valituksen.

Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta.

KHO:n päätöksen perusteluja:

Pyhännän rakennusjärjestyksen kohdan 5.3 mukaan liikekartassa osoituilla rantavyöhykkeillä rakentaminen on sallittua ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kangaslammen ranta-alue on osoitettu liikekartassa alueeksi, jolle rakentaminen on sallittua ilman kaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksen määräyksellä voidaan osoittaa alueet, joilla saman pykälän 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa. Lainkohdan mukaan rakennusjärjestyksessä ei voida määrätä pykälän 2 momentissa tarkoitetun rajoituksen voimassaolosta.

Kun otetaan huomioon Kangaslammen vähäinen koko ja jakaantuminen kahden kunnan alueelle, sen ranta-alueilla jo oleva asutus sekä alueella tapahtunut kiinteistönmuodostus, lammen ranta-alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi tarpeen. Kangaslammen ranta-alueella on siten voimassa MRL 72 §:n 2 momentissa säädetty rajoitus.

Pyhännän rakennusjärjestyksen 5.3 kohta ei siten koske MRL 72 §:n 2 momentissa säädetyn rajoituksen voimassaoloa. Rakentaminen tapahtuisi rannan vaikutuspiirissä ja siten alueella, jolla lain 72 §:n 2 momentin rajoitus on voimassa. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tarpeen saada poikkeus mainitusta rajoituksesta.

Toimituksen huomautuksia

Tapaus selventää edelleen rantavyöhykkeen ja ranta-alueen juridista eroa. Tätä eroa on käsitelty myös edellä tässä lehden numerossa selostettaessa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua KHO 23.1.2006 t. 97.

Rannan rakentamisrajoituksen poistaminen rakennusjärjestyksessä

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 4 momentti antaa kunnalle mahdollisuuden poistaa rakennusjärjestyksen määräyksellä 72 §:n 1 momentin tarkoittaman rantavyöhykerajoituksen. Poistamiselle on edellytykseksi säädetty, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisematarpeita tai virkistyskäytön tarpeita. Määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole.

Ennen määräyksen antamista tulee kunnan kuulla alueellista ympäristökeskusta.

Ympäristöministeriön oppaassa rantojen maankäytön suunnittelusta todetaan, että rantavyöhykkeestä aiheutuvan suunnittelutarpeen poistaminen voi koskea vain rantavyöhykkeitä, jotka ovat kokonaan rakentamattomia tai hyvin vähän rakentuneita (Ympäristöopas 120, 2005, siv. 24).

Ranta-alueen suunnittelutarve

Ranta-aluetta koskeva, MRL 72 §:n 2 momentissa säädetty suunnittelutarve on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa. Säännös koskee loma-asutuksen järjestämistä.

Loma-asutuksesta aiheutuvaa ranta-alueen suunnittelutarvetta ei kunta voi rakennusjärjestyksellä poistaa.

Rantavyöhykettä koskeva rakennusjärjestyksen määräys elää

Rakennusjärjestyksessä annettu määräys rantavyöhykerajoituksen poistamisesta ei ole pysyvä. Paitsi että sen voimassaolosta tulee aina antaa rakennusjärjestyksessä määräaika, voivat olosuhteiden muutokset viedä vapautukselta voimassa olon perusteen.

Rantavyöhykettä ja ranta-aluetta koskevan suunnittelutarpeen osittainen päällekkäisyys on sellainen olosuhdekysymys, joka helposti kumoaa vapautuksen.

Esillä olevassa tapauksessa on näin juuri käynyt. Rakennusjärjestyksessä (hyväksytty 17.12.2001) Kangaslampi on, kuten ympäristökeskus lausunnossaan KHO:lle toteaa, "oletettavasti osoitettu ranta-alueeksi, jolla ei ole suunnittelutarvetta" (rakennusjärjestyksestä liitteineen ei yksiselitteisesti selviä, mitkä ranta-alueet on vapautettu suunnittelutarpeesta). Lammen ranta-alueella on kuitenkin asutusta (neljä rakennuspaikkaa) ja alueella on myös tapahtunut kiinteistönmuodostusta. Näillä perusteilla KHO on katsonut, että aluetta koskee MRL 72 §:n 2 momentissa säädetty ranta-alerajoitus.

Toisin sanoen, 2 momentin suunnittelutarverajoitus ajaa olosuhteiden muuttuessa 1 momentin ohi ja tällä perusteella voi rakennusjärjestyksen 1 momenttia koskeva vapautus menettää merkityksensä.

Poikkeus ranta-alerajoituksesta tarvittiin

Lopputulos oli, että hanke tarvitsi poikkeuksen, jonka edellytyksistä säädetään MRL 172 §:ssä.

Toimivalta poikkeuksen myöntämiseen ei kuulunut kunnalle, koska kysymys oli uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa MRL 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa (MRL 171.2 §).

KHO arvioi poikkeuksen myöntämisen vaarantavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun eikä oikeudellisia edellytyksiä poikkeuksen myöntämiseen katsottu olevan.

LAURI JÄÄSKELÄINEN

## Salon kylän rakennusjärjestys

8.1



Vuonna 1887 tammikuun 18 päivänä, jolloin  
 kun kuulutus tästä asiamuksesta oli jo tehty,  
 saapui allekirjoittanut Kuvernemerialuehallituksen  
 sihteerin pitäjän Salon kylään toivottu.  
 Herras Kuvernööri korkearvoisen kirjain johtajan  
 viimekuluksen lokakuun 24 päivällä 1887 m.  
 nituessa, kylästä asuvin talonmiehistä ja kausen  
 tekemään sopimusta rakennusjärjestyksestä, tai  
 isä tilaisuudessa olivat läsnä seuraavat tilanom.  
 ijat: Antt. Mäkelä, Johan Mäkelä, Johan Pormo,  
 Jari Nikodemus Hartanmäki, Erik Johan Hartan  
 eli Pöytä, Erik Mäkinpoika Uitto, Antt. Mäkelä,  
 August Knaappila, Gustaf Uitto, Mikko Pöytä,  
 Antt. Mäkelä, Antt. Mäkelä, Konstantin  
 Laakkola, David Pöytä, Erik Pöytä, Josef  
 Knaappila ja Antt. Laakkola.

Pöytäkirjan kirjoitti allekirjoittanut.

Kutenkin tojassa kylästä eteenpäästä viime kuluksen  
 joulukuun 1 päivänä 1887 Herras Kuvernööri kehoituksesta tehty  
 järjestys päätös oli julkistettu ja joksi aikaa oli opasta keskusteltiin,  
 jostinot kaikki edellönsinut tilanomistajat seuraavaan asenneinintien  
 järjestysäänös johtolla tehtyyn.

Rakennusjärjestys.

§ 1.

Kylän lävite kulkevan kylätien molemmille puolelle on jätettävä  
 kunkin (6) kyynärää levyinen rakentamaton maapalsta.

§ 2.

Kustakin rakennustontista tulee joutajan pöytäkirjan  
 rajan jättää 12 kyynärää leveä rakentamaton ala, josta on talo  
 jen väliin muodostuu 24 kyynärää leveät psalokadut.

§ 3.

Tontilla ovat rakennukset sijaittavat niin että asuinrakenteet

ne rakennetaan kylälieto" vasten ja muut rakennukset jotka joutuvat  
tupa vasten tahi asein kartanon vastapäätä, varsinottomalla että ne.  
Kunnukset muosotavat eri asein pihon ja kalli pihon ja on aina kukaan  
den jamalla tontilla olevan erirakennuksen valtiin, ohja rakennus  
kalanomistajan tahi jonkun vuokranmiehen, jätettävä kynnä  
li kynnänsä leveä rakentamaton ala.

§ 4.

Läsnä ei saa rakentaa kalli kynnänsä (20/kyynnänsä lähem-  
mäksi omalla tontilla olevaa muuta rakennusta. sika jotta (10/ky-  
nnänsä lähemmäksi toisen omistajan tontilla olevaa rakennusta.  
Pihia ei saa rakentaa jotta vettä kynnänsä (10/kyynnänsä la-  
hemmaksi muuta omaa tahi vierasta rakennusta. Pajat ja muut  
tulokset rakennukset ovat sijoitettavat vähintään jotta (10/ky-  
nnänsä muista rakennuksista.

§ 5.

Kunnun maantieteen kunnun puolelta avonaisuksi jätettävissä alai-  
le kuin myöskin jalkakäytölle tulla sicuttaa" lehti jouta ja on  
ovat mainitut alat aina jätettävät vapaina tikkajala ja tulomai-  
tu aineista.

§ 6.

Tontinomistaja, joka rakentaa jouta laiminlyöpi yhden tahi  
toisen niistä määräyksistä, on velkapiis koti muuttamaan raka-  
nnuksen oikealle paikalle, jos asianomainen Pirasto, kuitittu  
ja asia, niin määrää.

§ 7.

Jos uusia vuokramaita syntyä kylästä, niin on niistäkin  
rakennustensa edellä mainitut ehdot ja määräykset so-  
rattavat.

§ 8.

Ne talot, jotka maanmittarin jouta ovat määrätty jouta  
omuttamaan kylästä, ovat heti yllä olevan rakennusjärjestyksen mu-  
kaan rakennettavat, vaan, kalli pihon niistä jouta kukaan.



mutkain, kuin kylällä on nimenomaan järjestyksen tähtäys kiinnä-  
myös talojen korjaamiseksi, ja päätettiin että ne talot, jotka po-  
koilleen jäävät vasta jätien rakennustarvella olevan rakennus-  
järjestyksen mukaan kiinnä olevia huoneita korjataan si-  
sustaan rakennustaan.

Lopuksi valittiin talonmies Konstantin Saakkola ajaksi.  
maajärja Vähälänmaahanrakennus rakennus vahvistettiin nyt tal-  
delle johtamiseksi, nimenomaan joulukuun 1 päivänä 1941 annettu ki-  
nnäsiinäsi päätös ja päätös talonpoikaisten jätien valitsemisesta  
jätien.

Tämä päätös on nähtäväksi kylällä toimittavalle osastolle.  
nille, jotka kiinnä jätien huolenpitoa että toipuu joulukuun 1 päivästä  
tulevat kullekin talolle jätien.

Tämä päätös on, kuin edellä on johtamiseksi ajatettu, toimitettu.  
N. Kartanontie, joka on Karkkila, joka on Borgmanti

Karl Eskola, joka on Kartanontie, joka on Karkkila, joka on Borgmanti

Karkkila, August Karkkila, Gustaf Karkkila, Mikko Karkkila, Karkkila  
7 III ++ ^ N

Karkkila, Konstantin Saakkola, Karkkila, Karkkila  
H III + X

Jouko Karkkila ja Karkkila  
N 177.

siis ja jätien ennen korjattut

Siis jätien:  
Karkkila